



## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

### - Mandato -

In data 28 novembre 2014, davanti al Giudice dell'Esecuzione dott. Mauro Vitiello, sostituito dal Got dott.sa Fazia Gusberti, è comparso il sottoscritto Enrico Pati, nato a [REDACTED] architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano al n. 13161 ed all'Albo degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Bergamo al n. 324, residente in [REDACTED] [REDACTED], il quale ha accettato l'incarico di Esperto Estimatore dei beni oggetto dell'Esecuzione ed ha prestato, come per legge, il giuramento secondo la formula di rito.

### - Premessa -

Le operazioni peritali inizialmente hanno proceduto a rilento perché è stato necessario effettuare numerose ricerche, controlli e verifiche degli aspetti catastali e dei vincoli urbanistico-edilizi, fino al completamento della documentazione mancante e alla stesura di codesta relazione.

#### 1 - Identificazione del bene –

Da quello che si è potuto ricostruire ed evincere durante il sopralluogo, i beni catastalmente pignorati risultano essere costituiti da un complesso di immobili principalmente a carattere residenziale riconducibili a:

una villa barocca settecentesca, immersa nel verde e circondata da un cospicuo parco agricolo comprendente alberi secolari, riconosciuta e vincolata per interesse storico e artistico, tutelata ai sensi della



Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e successive modifiche e integrazioni per l'interesse artistico e storico, voluta dai conti [REDACTED] come residenza estiva e costruita nel Comune di Mapello, nelle vicinanze della frazione di Valtrighe, in località Gromo, comprendete numerosi altri locali, dipendenze e servizi, alcuni rustici rurali, sempre a carattere prevalentemente residenziale. All'interno della villa, in talune stanze, pareti e volte sono decorate con pregevoli cornici, stucchi, pitture e affreschi, alcuni risalenti ad un periodo tra il 1720 e il 1760 e riconducibili al pittore Carlo Carloni.



Volta del salone principale

Il tutto in un contesto paesaggistico agricolo non particolarmente distante dal centro storico del paese e dall'abitato di Valtrighe.

I beni pignorati risultano essere così censiti catastalmente:

Comune di Mapello - Catasto Fabbricati:

- Fg. 12 - part.IIa 1384 - sub. 1 - cat. A1 - cl. U - cons. 53,5 vani - R.C. € 7.045,76, via Villa Gromo n. 63, piano T;
- Fg. 12 - part.IIa 1384 - sub. 2 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 12 vani - R.C.



- € 477,21, via Villa Gromo n. 63, piano T; (1388)
- Fg. 12 - part.IIa 1384 - sub. 3 - cat. E7, via Villa Gromo n. 63, piano T;
  - Fg. 15 - part.IIa 1399 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 4,5 vani - R.C. € 178,95, via Villa Gromo n. 62, piano T;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 4 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 5 vani - R.C. € 198,84, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 5 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 15 vani - R.C. € 596,51, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1, 2;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 6 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 13 vani - R.C. € 516,97, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1, 2;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 7 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 6,5 vani - R.C. € 258,49, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 8 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 8 vani - R.C. € 318,14, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 9 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 9,5 vani - R.C. € 377,79, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
- Catasto Terreni:
- Fg. 9 - part.IIa 773 - Bosco Ceduo cl. 2 - sup. are 01 ca 10 - R.D. € 0,28, R.A. € 0,03;
  - Fg. 9 - part.IIa 1008 - Prato cl. 1 - sup. are 10 ca 10 - R.D. € 6,26, R.A. € 4,98;
  - Fg. 9 - part.IIa 1015 - porz. AA Prato, cl. 1 - sup. are 55 ca 00 - R.D. € 34,09, R.A. € 26,98, porz. AB Seminativo Arborato; cl. 3 - sup. are 05 ca 90 - R.D. € 1,83, R.A. € 2,59;
  - Fg. 9 - part.IIa 1017 - Fabbricato Rurale - sup. are 0,4 ca 00;
  - Fg. 9 - part.IIa 1383 - prato cl. 1 - sup. ha 1 are 72 ca 50 - R.D. € 106,91, R.A. € 84,63;
  - Fg. 9 - part.IIa 1387 - Seminativo Arborato cl. 1 - sup. are 04 ca 60 -



R.D. € 2,85, R.A. € 2,61;

- Fg. 9 - part.IIa 1388 - Seminativo Arborato cl. 1 - sup. are 10 ca 20 - R.D. € 6,32, R.A. € 5,79;

- Fg. 9 - part.IIa 1389 - Seminativo cl. 2 - sup. are 85 ca 40 - R.D. € 39,69, R.A. € 39,69;

- Fg. 9 - part.IIa 1390 - Prato cl. 1 - sup. are 33 ca 00 - R.D. € 20,45, R.A. € 16,19;

- Fg. 9 - part.IIa 1957 - Pascolo Cespuglioso cl. U - sup. are 12 ca 00 - R.D. € 0,93, R.A. € 0,25;

- Fg. 9 - part.IIa 3356 - Seminativo Arborato cl. 1 - sup. are 49 ca 00 - R.D. € 2,85, R.A. € 2,61;

- Fg. 9 - part.IIa 3358 - Bosco Ceduo cl. 2 - sup. are 15 ca 20 - R.D. € 3,93, R.A. € 0,47;

- Fg. 9 - part.IIa 3359 - porz. AA Seminativo, cl. 2 - sup. are 17 ca 00 - R.D. € 7,90, R.A. € 7,90, porz. AB Seminativo Arborato; cl. 3 - sup. are 27 ca 00 - R.D. € 8,37, R.A. € 7,90;

- Fg. 9 - part.IIa 3360 - Seminativo Arborato cl. 3 - sup. are 03 ca 80 - R.D. € 1,18, R.A. € 1,67;

L'insieme dei beni immobili, come sono allo stato attuale, nonché i terreni di pertinenza, come sopra catastalmente individuati, sebbene siano differenti tra loro per tipologia, morfologia e stato di conservazione, riportano una comunanza, mescolanza e promiscuità di ingressi, accessi, passaggi, scale, nonché parti impiantistiche idrauliche, elettriche, di riscaldamento e strutturali complessivi e in comune.

Sebbene il fulcro di tutto il complesso è senza dubbio la villa di prestigio, i terreni ed i vari annessi che la circondano, la proteggono e ne accrescono la bellezza ed il prestigio, pertanto costituiscono un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto e – seppur per alcuni immobili sarebbe necessario



procedere ad un aggiornamento presso l'Ufficio provinciale del Territorio – si è ritenuto, al momento inutile e ingiustificato, procedere all'adeguamento così come risulta dallo stato attuale dei luoghi, visto che sono state realizzate delle opere, pur consistenti ed anche nelle porzioni di edificio vincolato per i beni artisti e culturali, senza aver richiesto titoli autorizzativi o in difformità dagli stessi e senza parere espresso della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici, pertanto le costruzioni sono solo parzialmente conformi a quanto concesso e autorizzato, come meglio specificato al successivo punto 4.

Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato:  
*Villa settecentesca, immersa nel verde vincolata per interesse storico-artistico, disposta su due e tre piani, rialzato, primo e secondo, comprendente numerosi altri immobili, dipendenze e servizi, una corte agricola a carattere prevalentemente residenziale e altri locali e rustici rurali, circondata da un cospicuo parco con alberi secolari e terreni agricoli come meglio rappresentato dalle planimetrie e mappe catastali allegate e risultante dall'elenco dei mappali precedentemente enumerato. (Allegato 1 Visure e planimetrie catastali)*

## 2 - Descrizione del bene –

Il bene oggetto di pignoramento, come sopra individuato, è costituito da un insieme di immobili a carattere prevalentemente residenziale facenti parte di una Villa storica settecentesca, conosciuta come Villa Gromo o Villa Zanchi Antona Traversi.

L'impianto principale del complesso è quello classico a "U" delle ville settecentesche lombarde, anche se probabilmente l'ala del lato ad ovest, con il suo corpo di fabbrica leggermente più stretto, all'origine doveva avere carattere rustico, più legato alle servitù e alle cascine



retrostanti. Dal cortile interno, dando le spalle al parco si ha davanti la facciata principale con, al piano terra, l'ampio scalone centrale dal quale si accede al piano del portico, sopraelevato su di uno zoccolo a bugne, con sette archi su colonne e balaustra a pilastri in pietra arenaria. (fotografie 1,2,3,4,5)

Sui lati si aprono due androni su colonne che danno accesso ai due cortili, ad ovest quello del rustico, dove c'erano le abitazioni rurali e ad est quello d'ingresso, dove c'erano le rimesse delle carrozze, alcuni locali residenziali e la cappella votiva. (fotografie 6,7)

Il disegno che si ha dal cortile interno, con al centro la fontana, è simmetrico, accurato e ricercato. La parte centrale con le ampie sale a doppia altezza, si sviluppa su due piani, identificati sulle planimetria come terra e secondo, mentre le due ali laterali si estendono su tre livelli, piano terra, primo e secondo. (fotografie 8,9)

Su entrambe le testate delle ali laterali del cortile principale, due strutture in ferro e vetro adibite a serra, esposte a sud, erano probabilmente usate, in inverno, per la messa a riposo di piante ornamentali. (fotografia 10)

Le facciate del cortile interno sono in buono stato di conservazione, dovuto anche a recenti opere di manutenzione soprattutto degli intonaci e delle cornici.

Esternamente invece, lungo via Villa Gromo, strada che fiancheggia tutto il complesso in direzione del paese di Sotto il Monte, le facciate necessiterebbero di un massiccio, incalzante ed organico intervento di risanamento, conservazione e manutenzione. (fotografie 11,12,13,14)

**Il corpo centrale della villa settecentesca:** (Fg. 12, map. 1384, sub. 1)

è senz'altro la porzione di maggior pregio dell'intero complesso.



I saloni, le sale e le stanze qui hanno dimensioni ed altezze importanti. Quelle del piano rialzato poi, sono decorate con affreschi di notevole pregio, alcuni dei quali anche in ottimo stato di conservazione.

Dal portico si accede ad un androne di ingresso, circa 35 mq, con tre archi su colonne, chiuso da serramenti in ferro e vetro. (fotografie 15,16) Da qui si passa al salone principale, di circa 80 mq e 6,40 metri di altezza, dove le pareti e il plafone della volta sono arricchiti con importanti decorazioni e preziosi affreschi. (fotografie 17,18,19,20,21,22,23) Questa sala oltretutto è anche collegata direttamente col giardino retrostante a nord, attraverso un terrazzo sopra la strada pubblica, via Villa Gromo.

Proseguendo verso sinistra troviamo altre due sale che si susseguono con caratteristiche molto simili, la prima di circa 30 mq e la seconda di circa 25, entrambe con altezza di metri 6,40 circa. Anche qui pareti e volte sono riccamente e finemente affrescate. (fotografie 24,25,26,27,28,29) Proseguendo, sempre su questo lato, si raggiungono due stanze più piccole, sommate hanno dimensione di circa 13 mq, con altezza metri 3,70 circa, adibite ad antibagno e bagno. (fotografie 30,31)

Sempre sul lato sinistro, accessibile sia dal salone principale sia direttamente dall'androne d'ingresso vetrato, c'è una sala con camino, adibita a studio, di circa 35 mq ed altezza metri 6,40. Sulla volta solo la parte centrale risulta decorata e affrescata. (fotografie 32,33,34)

Le altre stanze della porzione sinistra del corpo centrale, visibili sulle planimetrie, in realtà sono sotto lo scalone e accessibili esclusivamente dall'esterno, ovvero dall'interno della corte agricola. In tutto sono circa ulteriori 35 mq, con le volte ad archi e a crociera, ma non sono in buono stato di conservazione. (fotografie 35,36,37)





La parte destra di questo piano centrale è caratterizzata da altri due saloni, sempre con altezza di circa 6,40 metri (sulla planimetria catastale è riportata erroneamente un'altezza decisamente inferiore) il primo dei quali, con quattro differenti ingressi e un camino, misurante circa 38 mq, è anch'esso riccamente affrescato su pareti e volte; il secondo, più piccolo 25 mq circa, lo è soprattutto nella porzione centrale della volta. (fotografie 38,39,40,41,42)

Una piccola saletta, 17 mq circa, con soffitto alto metri 2,70 circa, attualmente disimpegna dei servizi igienici attraverso una piccolissima stanzetta ottagonale, collegata con la cappella votiva tramite una finestrella, che un tempo permetteva la partecipazione alle funzioni religiose. (fotografie 43,44,45)

Completano questa parte del piano, dispensa, ripostiglio e cucina con camino, di circa 35 mq, con soffitto in legno e travi in legno a vista, di altezza 2,70 circa, oltre la cappella (map. 1384, sub. 3), alla quale però si accede dall'interno del cortile d'ingresso ad est e dalla strada pubblica, ed è rappresentata sulla planimetria allegata come Chiesetta privata con altezza di metri 7,00. (fotografie 46,47,48,49)

Dal porticato esterno, attraverso un serramento in ferro e vetro si accede ad un grande scalone in pietra, con balaustra e colonnine, pareti decorate e affrescate, che conduce al piano primo del corpo centrale. In realtà, data l'altezza delle volte, coincidente con il piano secondo delle ali laterali, come rappresentato nella planimetria catastale. (fotografie 50,51,52,53) Un ampio finestrone sul lato sinistro salendo, non segnato sulle planimetrie catastali, assicura aria e luce alle scale.

Un ampio androne finestrato, che sommato al pianerottolo di sbarco della scala fanno circa 43 mq, ha pareti delicatamente affrescate e soffitto in legno e travi in legno decorate, di altezza 5,30 metri circa. (fotografia 54)



Da qui, subito a sinistra, si accede ad una prima sala con camino, di 38 mq circa, con pareti decorate a stucco e soffitto in legno, decorato e affrescato, con altezza di 5,80 metri circa. Una portafinestra con balaustra e colonnine, non risultante sulle planimetrie catastali, si apre nell'angolo sinistro della stanza e affaccia direttamente sulla scala. (fotografie 55,56)

Proseguendo nella porzione sinistra, un'altra sala di circa 31 mq, con altezza di metri 4,90, ha pareti intonacate e tinteggiate di color giallo ocre e soffitto in legno con travi in legno, di colore scuro. A seguire un'altra sala, di circa 25 mq con caratteristiche simili alla precedente disimpegna il bagno con rivestimenti in ceramica alle pareti di fattura moderna e corrente. (fotografie 57,58,59)

Al centro, due grandi saloni, entrambi con camino, hanno dimensioni e altezze simili. Circa 68 mq e altezza 6,70 il primo, a nord, con pareti e volte decorate da cornici, stucchi e grassello di color verde-acquamarina (fotografie 60,61,62,63) e circa 82 mq e 7,50 di altezza il secondo, esposto verso sud, con soffitto riquadrato a cassettoni in legno scuro, con inserti e pareti di color albicocca. (fotografie 64,65,66,67)

A partire dal secondo androne di disimpegno, prima delle scale ad est, lo stato di conservazione e la ricchezza nelle decorazioni delle stanze cambia improvvisamente. (fotografia 68)

Pareti, soffitti, travi in legno e pavimenti necessiterebbero di interventi di manutenzione, pulizia e ripristino. A partire dal plafone della volta in canne e gesso parzialmente crollato, (fotografie 69,70) ad alcune travi in legno, incurvate e fessurate risanando eventuali infiltrazioni d'acqua dal tetto, per proseguire con le fessurazioni negli intonaci e la sistemazione dei pavimenti. (fotografie 71,72,73),74,75,76)

Questa porzione destra del blocco centrale al piano primo (secondo nella planimetria catastale) misura in totale circa 170 mq, con altezze



variabili da 3,70 a circa 5,00 metri. Nella sostanza coincide con quanto rappresentato sulla planimetria catastale, ad eccezione della chiusura di alcuni passaggi ed apertura di altri. (fotografie 74,75,76)

I pavimenti di questa porzione centrale sono, al piano terra perlopiù in mattoni di cotto rettangolari posati a spina di pesce ad esclusione di alcuni saloni dove sono in graniglie del tipo seminato veneziano, con dei bei decori geometrici o in assoni di legno come nella stanza studio. Nelle sale di servizio sono posati anche mattoni esagonali a due colori a scacchiera. Mentre, al piano secondo sono perlopiù in graniglie tipo seminato veneziano con dei bei disegni geometrici, in buono stato di conservazione. La maggior parte delle sale sono riscaldate o raffrescate con elementi ventilconvettori del tipo fan coil (la centrale termica è in un locale della corte agricola ad ovest). Quasi tutta questa porzione è dotata di impianto elettrico, spesso sottotraccia con interruttori e comandi a muro, ma senz'altro datati e non più a norma, altre volte con fili esterni fuori traccia a vista. I serramenti interni sono sempre in legno massiccio, tutti in buono stato di conservazione, quasi sempre alti, a due battenti, spesso si integrano con gli arredamenti delle sale nei decori, nei toni e nell'essenze altre volte sono a scomparsa nello spessore dell'imbotte. Quelli che si affacciano su passaggi e anditi spesso sono in legno e vetro a più specchiature per assicurare il passaggio di luce nelle stanze attigue. Tutti i serramenti interni comunque, sono senz'altro adeguati, di buona fattura e in buono stato. Quelli esterni sono anch'essi in legno e vetro, a più specchiature, quasi sempre dotati di scuri interni ed oscuranti esterni tipo persiana di un caratteristico colore giallo-oro, hanno tutte le medesime caratteristiche sono in discreto stato, quelli più esposti all'esterno e le persiane necessiterebbero di interventi di manutenzione e ripristino.

Completano questa parte centrale del corpo principale della villa



alcune soffitte, con altezza e volume limitati, poste al un piano terzo, sottotetto, raggiungibile da una scala di servizio, interamente realizzata in pietra, ma priva di ringhiera e parapetto, “nascosta” dietro una porta apribile sullo scalone principale. (fotografie 77,78,79) Qui sono visibili le strutture lignee dei tetti e vi si può accedere per la manutenzione al manto di copertura in coppi, con canali e tubi pluviali in rame.

Nel sottoscala trova spazio un locale bagno. (fotografie 80,81,82) Ed un piano cantine seminterrato, con ghiacciaia, cantine e quelle che un tempo erano le cucine. (fotografie 83,84)

**Il lato est della villa settecentesca:** (Fg. 12, map. 1384, sub. 1)

Una scala, opposta alla precedente, separa e collega il lato ad est del cortile principale. Questa parte dell’edificio viene tutt’oggi vissuta, quale abitazione da parte dei proprietari. (fotografie 85,86,87)

Al piano terra superato l’androne d’ingresso ed un vano scala secondario, si hanno due sale, un tempo probabilmente ad uso bagno e stireria ed ora utilizzate come lavanderia e piccola officina-attrezzi. Le dimensioni sono circa 38 mq la prima e 20 la seconda con altezze di circa 4,30 metri l’una e 4,00 metri l’altra. Le condizione di pareti e volte denotano un certo grado di deterioramento dovuto probabilmente a ripetute infiltrazioni d’acqua e umidità generalizzata. (fotografie 88,89,90,91)

Salendo al piano primo, a destra tre sale con caratteristiche simili che sommate sono circa 81 mq, hanno soffitti in legno con travi in legno di altezza circa 3,50 metri, al momento usate come ripostigli di vecchi arredi e mobilio, necessiterebbero di interventi di manutenzione a pareti, soffitti e pavimenti. (fotografie 92,93,94)

Dal lato opposto della scala, un lungo corridoio finestrato, disimpegna tre salette, di circa 12-13 mq ciascuna, con relativi



ripostigli, attualmente utilizzate a studioli e stireria, con pareti e soffitti decorati, in buone condizioni. (fotografie 95,96,97,98)

Dal corridoio, superando le scala di servizio, si accede ad un ampio salone con camino, utilizzato come biblioteca-studio, di circa 34 mq, con soffitto e travi in legno decorati e pareti quasi interamente occupate dalle scaffalature delle librerie. (fotografie 99,100)

Proseguendo due sale, con caratteristiche simili alla biblioteca, di circa 21-22 mq, sono adibite a salottino, sala lettura. (fotografie 101,102,103,104) Sulle planimetrie catastali non sono riportate alcune aperture, a portafinestra, in realtà presenti in queste due sale e invece il bagnetto riportato in pianta, nell'angolo a sud-est di questa porzione di piano, è stato chiuso ed è raggiungibile esclusivamente da una porzione particolarmente diroccata e pericolante dell'ala a sud del cortile d'ingresso. (fotografia 105)

Al piano secondo un lungo corridoio finestrato, disimpegna le camere da letto e i bagni. Questa parte di piano, in tutto sono circa 155 mq, con altezze di circa 3,5 metri, ha solai in legno e pareti intonacate e tinteggiate. Il corridoio, in prossimità dei bagni, si amplia e la distribuzione risulta leggermente differente rispetto alla planimetria catastale. Le condizioni generali di questa porzione edificio sono buone.

Al piano terra, i pavimenti sono in massetto di cemento liscio, al piano primo, sono perlopiù in graniglie tipo seminato veneziano con dei bei disegni geometrici o a scacchi, quadrate o esagonali e in buono stato di conservazione, mentre al piano secondo sono perlopiù in mattoni di cotto rettangolari posati a spina di pesce, ad esclusione di alcune stanze, dove sono in assenti di legno o nelle stanze da bagno, in moquette.

I serramenti interni sono in legno massiccio, in varie essenze, tinteggiati scuri o laccati di colore chiaro e quelli esterni in legno e



vetro, con scuri interni e oscuranti tipo persiane esternamente, hanno caratteristiche del tutto simili a quelli presenti nella porzione centrale. L'impianto elettrico è generalmente sottotraccia con comandi ad incasso, ma datato e probabilmente non più a norma. Le stanze, nella parte a sud del piano secondo, hanno caloriferi in alluminio, ma la caldaia, posta al piano terra, al momento non è funzionante.

**Il lato ovest della villa settecentesca:** (Fg. 12, map. 1384, sub. 1) è quello che si presenta meno ricco e più rimaneggiato a seguito di interventi recenti di ristrutturazione, dei quali però non risulta richiesta di titoli autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, né tantomeno pareri espressi da parte delle Soprintendenze per i beni Culturali e Ambientali.

Al piano terra, passando l'androne porticato, si susseguono tre stanze, accessibili esclusivamente dall'esterno, la prima di circa 15 mq (fotografia 113) la seconda di circa 17 mq, posta al centro e collegata alle altre due (fotografie 114,115) e una terza stanza molto ampia, 35 mq circa, un tempo contenente una scala, dove ora è stato creato un vano ascensore con struttura in calcestruzzo armato. Tutte e tre hanno altezza di circa 4,25 metri, le prime due conservando ancora la volta originale, mentre nell'ultima sono stati realizzati dei nuovi solai, con travi e soffitto in legno a vista.

Volte, pareti e pavimenti delle prime due stanze necessiterebbero di interventi di manutenzione, mentre la parte ristrutturata si presenta in discrete condizioni con qualche macchia di umidità su alcuni muri. L'impianto elettrico, dove è presente in questi locali, è fuori traccia in canaline in pvc oppure sottotraccia a muro. (fotografie 116,117)

Al piano primo si accede attraverso una piccola rampa di gradini in legno, posta sul primo pianerottolo dello scalone principale. (fotografia 118)



La volta ellittica a mattoncini a vista è stata ripulita e curata recentemente, il pavimento è in piastrelle di cotto rettangolari posate a spina di pesce, le pareti rasate a stucco di color chiaro. (fotografie 119,120)

E' il piano che presenta più rimaneggiamenti. Sono stati recentemente realizzati alcuni locali per servizi igienici funzionali all'utilizzo di una porzione della villa per eventi, ricevimenti e matrimoni. Pertanto troviamo un primo blocco, antibagno e bagno uomini, con apertura direttamente nella sala d'ingresso poi, lungo il corridoio un secondo antibagno e due bagni donne e disabili. (fotografie 121,122)

Le pareti dei bagni non raggiungono la volta e sono rivestite in piastrelle di ceramica fino a 2 metri circa. Il pavimento è anch'esso rivestito in piastrelle di ceramica. I sanitari sono del tipo corrente, con lavelli e vasi sospesi, cassetta di scarico ad incasso e comando pneumatico a piede o a ginocchio, miscelatore monocomando a leva clinica. Negli antibagno i lavelli sono ad incasso, su mobiletto con piano in marmo e i miscelatori sempre monocomando a leva clinica. Completano i bagni specchi, dispenser carta asciugamani e dosasapone. (fotografie 123,124)

Tutta questa parte di piano, in tutto circa 65 mq, è in buono stato di conservazione, l'impianto elettrico è recente, sottotraccia con comandi a muro, quadro elettrico e luci di emergenza, i locali sono riscaldati con caloriferi, le porte in legno sono laccate a due colori, giallo paglia e verde country, cornici, coprifili e zoccolino sempre in legno color verde country.

In fondo al corridoio trova spazio un'ampia stanza, di circa 45 mq, con soffitto parzialmente a volta ellittica in mattoni a vista e parzialmente a travi e assito in legno. (fotografie 125,126)

Il pavimento è in piastrelle di cotto, le pareti intonacate e tinteggiate di



bianco, prive di zoccolatura. Qui sbarca l'ascensore realizzato per il collegamento verticale dei piani, con struttura in calcestruzzo armato. Quest'ambiente al momento non è del tutto finito, non è riscaldato, l'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia, parzialmente realizzato esterno in canaline di pvc.

Salendo l'ampio scalone si raggiunge il secondo piano.

Nella porzione di quest'ala ovest erano state collocate le cucine, atte all'utilizzo per ricevimenti e matrimoni, di fatto attraversata la doppia porta d'ingresso, si accede ad una ampia stanza rettangolare di circa 70 mq, con pavimento rivestito in ceramica e soffitto piano alto circa 3,70 metri, intonacato e tintecciato, pareti rivestite anch'esse in ceramica fino all'altezza di circa 2 metri. (fotografie 127,128)

In fondo si accede ad un'ampia stanza disimpegno, di 55 mq circa, collegata verticalmente con l'ascensore e comprendente un servizio igienico, spogliatoio, con doccia, lavandino e water del tipo sospeso al momento mancante. (fotografie 129,130)

Proprio sopra la doccia, probabilmente un'infiltrazione d'acqua dal tetto, ha causato un'estesa macchia di umidità e muffa. Il bagno è riscaldato con un calorifero, mentre le cucine con un ventilconvettore tipo fancoil. L'impianto elettrico è del tipo esterno in canaline in pvc, l'illuminazione con plafoniere a neon, sono visibili anche parte delle tubazioni esterne di distribuzione del gas e gli impianti murati dell'acqua e di scarico a pavimento. Il tutto è di recente fattura, conseguentemente l'intervento di ristrutturazione.

**La corte d'ingresso:** (Fg. 12, map. 1384, sub. 2)

è costituita principalmente da due corpi di fabbrica su due piani, probabilmente coevi della costruzione principale, collegati e chiusi frontalmente dall'ala est dell'edificio principale.

L'ala di monte, quella a nord, è costituita da due appartamenti su due





piani, con ingressi dal cortile comune. (fotografia 131)

Al piano terra superato il portone della cappella votiva, c'è una prima stanza, di circa 24 mq e altezza circa 3 metri, con camino ed angolo lavello. (fotografia 132) Salendo una scala in pietra con parapetto e corrimano in legno, si raggiunge al piano primo, con solai piani alti circa 2,80 metri, una camera da letto, di circa 24 mq (fotografia 133) proseguendo dal lato opposto un disimpegno dà accesso ad una seconda camera, di circa 16 mq e ad un ampio bagno. (fotografie 135,136,137) Proseguendo ulteriormente, la scala accede ad un solaio, sottotetto. (fotografie 138,139)

L'altro appartamento ha un disimpegno d'ingresso con il bagno, (fotografie 140,141) una prima stanza di circa 20 mq con scala a chiocciola in ferro, una seconda stanza ad uso cucina di circa 18 mq. (fotografie 142,143)

Salendo al piano primo c'è una camera da letto anch'essa di circa 18 mq e altezza di metri 2,80 circa. (fotografia 144)

Questa parte di edificio ha una distribuzione interna dei locali sostanzialmente differente da come è rappresentato sulle planimetrie catastali. Sono stati fatti dei lavori di ristrutturazione nella metà degli anni '80 come meglio specificato al successivo punto 4. I pavimenti in genere sono in marmette di graniglie o mattonelle di cotto quadrate, le pareti rasate a gesso e tinteggiate, l'impianto elettrico è un po' sottotraccia, un po' fuori traccia con fili nudi, un po' in canaline esterne in pvc, i comandi quasi sempre sono ad incasso a muro. E' presente una caldaietta a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ma non c'è l'impianto di riscaldamento. I serramenti interni ed esterni sono in legno e vetro.

L'ala di mezzogiorno, ovvero quella a sud del cortile d'ingresso, è caratterizzata dal perdurare di una situazione di forte degrado che ha causato nel corso degli anni, ingenti ed estesi danni alle strutture, alle



volte e alle murature. Sarebbe necessario un consistente intervento di manutenzione straordinaria e di risanamento dell'intera costruzione.

Partendo dal piano terra, due ampi stanzoni di 75 mq circa l'uno e 60 mq l'altro, hanno accesso direttamente dal cortile e un tempo dovevano fungere da ricovero delle carrozze, successivamente come garage e cantine. (fotografie 145,146,147) Hanno pavimenti in assoli di legno uno, e ciottoli l'altro, una porzione di plafone in canne e gesso è crollato, le travi e gli assi in legno sono pericolanti. Gli intonaci sono deteriorati, con numerosi distacchi.

Un corridoio di passaggio ripostiglio, sul retro di questa due stanze al piano terra, per un totale di circa 55 mq, è la parte maggiormente degradata (fotografie 148,149,150) con numerosi crolli e cedimenti.

Al piano primo la situazione è la medesima, un susseguirsi di quattro camere distribuite da un corridoio, sono in pessime condizioni, con ampie porzioni di solaio interessate da avvallamenti, cedimenti e crolli. (fotografie 151,152,153,154,155)

Uscendo dal muro di cinta del cortile di ingresso, (fotografia 156) sui mappali 1387, 1388, 3359, al piano terra, ci sono altre costruzioni, probabilmente un tempo utilizzate come stalle e ricovero e nella fattispecie si tratta di una stanza di circa 22 mq, con tetto e travi in legno, (fotografia 157) un porticato di circa 45 mq, in buono stato e di recente ristrutturazione (fotografia 158) e altri due locali utilizzati a ricovero, scuderie, di circa 10 mq ciascuno. (fotografie 159,160)

Nel cortile gli intonaci delle facciate sono stati rifatti e nel complesso si presentano in ordine, anche se, in alcuni punti, soprattutto nella parte bassa della zoccolatura, sono già visibili segni di umidità, rigonfiamento e deterioramento. I tetti con strutture lignee, assito in legno, manto di copertura in coppi, sono in parte in buono stato ma per lo più da ristrutturare, canali e tubi pluviali sono in rame.



Anche i tipici oscuranti esterni a persiane e i serramenti esterni, ove presenti, necessiterebbero di interventi di manutenzione e ripristino. (fotografie 161,131,132)

**I rustici della corte agricola ad ovest:** (Fg. 12, map. 6446, sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9)

Attraversando l'androne ad ovest della corte principale si accede alla corte dei rustici. Tre edifici, disposti tutto intorno al cortile comune, sono a formare una classica corte agricola, con portici al piano terra e loggiati al piano primo e in una porzione anche al piano secondo. (fotografie 162,163,164) Vi si può accedere anche direttamente dalla pubblica via Villa Gromo attraverso una cancellata ed un secondo androne posto ad ovest della corte, sul terreno identificato catastalmente al foglio 12, mappale 6445, subalterno 702.

Ora completamente abbandonata, un tempo ha ospitato fino a 160 persone residenti. Nel corso degli anni '80 e fino ai primi degli anni '90 sono stati fatti numerosi, ma sporadici, isolati e discontinui interventi di manutenzione. Sono state rifatte porzioni di tetto, sostituendo travi e orditure, alcune solette al piano primo, opere di consolidamento delle strutture dei loggiati e ripristino di alcune porzioni di intonaci delle facciate oltre ad opere impiantistiche riguardanti soprattutto la realizzazione di servizi igienici. (fotografie 165,166,167,168,169) Ma l'intero complesso necessiterebbe di un ingente progetto e di un sostanzioso intervento di recupero d'insieme ed omnicomprensivo. La situazione da me riscontrata corrisponde grossomodo a quanto riportato nelle planimetrie catastali ad eccezione di alcune modifiche interne alle sagome dei fabbricati, aperture e chiusure di finestre e portefinestre, sui vari piani e nella parte ora adibita alle scuderie. (fotografie 170,171,172)

Negli angoli della corte sono disposti quattro corpi scale che



collegano e servono i loggiati dei piani superiori. (fotografie 173,174,175,176,177)

Il lato nord della corte, quello prospiciente via Villa Gromo, ha un ulteriore piano, sempre loggiato, corrispondente al tetto, con altezze medie, internamente alle stanze, che si aggirano sui 3 metri. (fotografie 178,179,180,181)

Le condizioni generali degli ambienti, ad eccezione di qualche stanza, sono simili, con solai in legno, talvolta rinforzati da qualche putrella in ferro, pavimentazioni varie generalmente da rifare, murature in sassi e mattoni, con intonaci da ripristinare internamente ed esternamente, serramenti interni ed esterni, ove presenti, da rinnovare, impianti completamente assenti o da rifare. (fotografie 182,183,184,185,186)

Nell'angolo a nordest della corte, confinanti con l'edificio settecentesco e collegati con le cantine dello stesso, alcuni locali al piano terra, sono stati utilizzati per installare le macchine della centrale termica, al servizio della villa, mentre il solaio del piano primo, risultante sulle planimetri catastali (map. 6446, sub. 6) è quasi completamente crollato (fotografia 187). Dal lato opposto, sotto un terrazzo piano, confinante con l'ala est dell'edificio settecentesco, ci sono dei locali a volta in mattoni attualmente adibiti a ricovero attrezzi. (fotografie 188,189) (map. 6446, sub. 7)

I complessivi circa 2.240 mq commerciali dei subalterni del mappale 6446, distribuiti su tre piani, possono essere così raggruppati e suddivisi: circa 920 mq al piano terra, 990 mq al piano primo, 330 mq al piano secondo, oltre a circa 400 mq di portici, androni, passaggi e scale, mentre ai piani primo e secondo circa mq 360 di loggiati. Risultano delle difformità, trascurabili visto lo stato degradato delle costruzioni, rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. (Vedasi anche relazione illustrativa Allegato 2 Documentazione Comunale)



**La portineria:** (Fg. 15, mapp. 1339):

Si tratta di un edificio, presumibilmente realizzato nella prima metà dell'800, posto all'ingresso del viale di accesso principale alla villa, distribuito su tre piani. (fotografie 190,191,192,200)

Al piano terra, attraverso un androne di ingresso di circa 20 mq, (fotografia 193) con cancellata in ferro, si entra in una prima sala di circa 24 mq e 3,8 metri di altezza, con soffitto in legno e travi in legno a vista. (fotografia 194)

Al piano terra trovano spazio ancora, un disimpegno, scala, angolo cottura, ripostiglio, per un totale di circa 25 mq. Salendo la scala si raggiunge il piano primo. (fotografia 195)

Una veranda in ferro e vetro, realizzata sul terrazzo e non segnata sulle planimetrie catastali, racchiude la scala e dà accesso alle stanze del piano primo. (fotografia 196)

Quella a nord è stata modificata, riducendosi a 16 mq, con soffitto a travi in legno a vista, di altezza di m 2,90 circa e creando di fatto uno spazio per antibagno e bagno, accessibili dalla camera a sud. In questa stanza è presente anche una finestra nella parete a nord, anch'essa non segnata sulle planimetrie catastali. (fotografia 197)

Nella camera a sud , circa 16 mq, una scala a chiocciola in ferro conduce al piano secondo dove c'è un'ulteriore stanza di circa 20 mq, molto luminosa, con soffitto e travi in legno a vista ed altezza media di circa 3,3 metri. (fotografie 198,199)

Le condizioni generali di questo edificio sono discrete. In epoche recenti, probabilmente metà degli anni '80, sono stati realizzati interventi di ristrutturazione riguardanti l'intero fabbricato.

Le facciate esterne sono intonacate, rasate a due colori, con elementi decorativi, colonne e cornici, finestre a bifore e trifore anch'esse decorate e serramenti in legno chiaro, in uno stile che ricorda quello



svizzero di alcune costruzioni di montagna. (fotografia 200)

L'andito d'ingresso però è privo di pavimento, la parte bassa dei muri esternamente e internamente, presenta qualche macchia e rigonfiamento, dovuti presumibilmente a risalita di umidità dal terreno e qualche crepa nella parte del volume a terrazzo. Internamente i pavimenti sono perlopiù in mattoni di cotto rettangolari posati a spina di pesce. I tetti sono a più falde con struttura a travi e assito in legno, manto di copertura in coppi, canali e tubi di scolo in rame e si presentano in buone condizioni. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, datato e non più a norma, con comandi a muro, quello di riscaldamento al momento non è funzionante, privo di caldaia e di alcuni degli elementi riscaldanti.

Nel complesso quindi si tratta di un edificio singolo, su 3 piani, per un totale di circa 155 mq commerciali, più 20 mq di atrio d'ingresso, 11 mq circa di veranda chiusa sul balcone e circa 15 mq restanti liberi di terrazzo, modificato in parziale difformità da quanto catastalmente risultante.

**I terreni e il parco:** (Fg. 9, mapp. 773, 1008, 1015, 1017, 1387, 1388, 1389, 1390, 1957, 3356, 3358, 3359, 3360)

Tutto il complesso è immerso nel verde circondato da i terreni a parco ed agricoli, tutti insieme superano 48.000 mq quelli agricoli sono circa 22.780, mentre sono da intendersi a parco i mapp. 1383 (vincolato dalla Soprintendenza) 1387, 1388, 1008, 3356 per una superficie complessiva di circa 23.820 mq.

Si fa presente che il fabbricato rurale, probabilmente una tettoia, tipo porcilaia, di cui al mapp. 1017 non esiste più, che il mapp. 1957 il C.D.U. allegato lo classifica come strada e che una parte di circa 1.600 mq del mapp. 1390 il C.D.U. lo classifica come "Ambito residenziale consolidato" come specificato al successivo punto 5.



### 3 - Costruzioni iniziate anteriormente al 02.09.1967 -

Gli immobili oggetto di pignoramento come descritti al precedente punto 2 sono edifici costruiti tutti in epoche anteriori alla data del 2 settembre 1967, ovvero risalenti presumibilmente ai secoli XVII, XVIII e XIX, ma per alcune parti sono state realizzate opere come meglio specificato al seguente punto 4.

### 4 - Costruzioni iniziate posteriormente al 02.09.1967 -

La situazione da me riscontrata durante il sopralluogo, corrisponde nella sostanza a quanto riportato nelle planimetrie catastali, ad esclusione di quelle parti di cui si è già detto nella descrizione al precedente punto 2.

Qui di seguito è riportato un elenco sintetico di quanto visto e accertato essere agli atti presso l'Ufficio Tecnico e dei quali si riproducono copie quale Documentazione Comunale (Allegato 2)

- C.E. del **2.10.1980**, prot. n. 1983 Manutenzione Straordinaria, rifacimento del tetto, intonaci, caldane, oscuranti esterni, bagni;
- C.E. del **10.06.1982**, prot. n. 1306 Restauro conservativo e ristrutturazione corte rustica;
- C.E. **19.07.1983**, prot. n. 1757 Manutenzione del ponte sulla strada, in cui si trova comunicazione del 24.01.1984 Intervento urgente sistemazione e ricorritura del tetto della "Villa Gromo"
- C.E. **28.11.1983**, prot. n. 2884 Sistemazione muro di cinta;
- C.E. n. 3649 del **06.05.1986**, prot. n. 2018, Restauro conservativo e ristrutturazione delle Cascine della corte rustica;
- Comunicazione di Inizio Lavori del **23.09.1986**, prot. n. 2838, Manutenzione straordinaria Portineria di "Villa Gromo";



- C.E. del **28.05.1991**, prot. n. 969, del 15.03.1991, Ristrutturazione e ripristino balaustra in pietra;
- Richiesta del **03.02.1993**, prot. n. 857, Rimborso oneri per opere edili non eseguite;
- C.E. del **23.09.1993**, prot. n. 6034 Manutenzione straordinaria facciate interne;
- C.E. D20/94 del **10.02.94**, prot. n. 849 del 02.02.1994 Manutenzione Straordinaria servizi igienici corte rustica;
- Richiesta D183/94 del **24.09.1994**, prot. n. 7442 Manutenzione straordinaria Porticati di ingresso;  
C.E. 240/96 del **30.10.1996**, prot. n. 9809 Consolidamento statico balaustra;
- D.I.A. 134/2000, del **21.09.2000**, prot. n. 6604 Demolizione muro;

L'approfondimento della ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ha evidenziato come le importanti opere di modifica eseguite nell'ala ovest dell'edificio principale (ascensore, servizi igienici e cucine) siano state realizzate senza aver presentato e richiesto titolo abilitativo, pertanto si presuppone, senza il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Per questo, come per le numerose, lievi difformità riguardanti altre parti degli edifici, si dovrà procedere ad una richiesta tardiva, in sanatoria che in qualche modo metta in luce lo stato attuale dei luoghi, aggiornando di fatto lo stato autorizzato ed eventualmente per le opere che fossero ammissibili, previo richiesta alla Soprintendenza, applicando quanto previsto agli artt. 34 comma 2 e 37, comma 2 e 3 del D.p.R. 380/2001. Qualora non fossero ammissibili o ricevendo diniego in base al vincolo e al grado di intervento ammesso, bisognerà valutare e calcolare l'onere di un intervento di messa in ripristino dei luoghi.





#### 5 - Destinazione urbanistica terreni -

Per i cespiti contraddistinti ai mappali 773, 1008, 1015, 1017, 1383, 1384, 1385, 1387, 1388, 1389, 1390, 1399, 1957, 3356, 3358, 3359, 3360, 6445, 6446 e i relativi subalterni è stato predisposto apposito Certificato di destinazione Urbanistica, dal quale si evince che:

- tutti gli immobili e i terreni risultano vincolati ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, il grado di intervento ammesso è risanamento conservativo;
- i mappali riferiti alla villa settecentesca e alla corte agricola ricadono tutti in “Nuclei antichi (centro storico)” e sottoposti alla disciplina della Legge 1089/1939 e successive modifiche;
- il mappale 1957 ha la classificazione di “Strade”
- che una consistente parte del mappale 1399 ricade in “Ambito residenziale consolidato” insieme ai mappali 1390 e 3360, per i quali è previsto un indice di fabbricabilità U.F. di 0,45 mq/mq e di 0,35 mq/mq per interventi su aree libere;
- i restanti terreni ricadono in “Ambito boschivo” o “Ambito agricolo di salvaguardia” o in “Fascia di tutela corsi d’acqua”.

(Vedasi C.D.U. Allegato 3)

#### 6 - Identificazione catastale -

Le risultanze catastali accertate riguardanti i beni catastalmente pignorati sono di seguito riproposte, ma si evidenzia come tali cespiti corrispondano solo in parte a quanto riportato nelle planimetrie catastali, per i motivi meglio specificati ai precedenti punti 2 e 4.

Comune di Mapello - Catasto Fabbricati:

- Fg. 12 - part.IIa 1384 - sub. 1 - cat. A1 - cl. U - cons. 53,5 vani - R.C. € 7.045,76, via Villa Gromo n. 63, piano T;
- Fg. 12 - part.IIa 1384 - sub. 2 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 12 vani - R.C.



- € 477,21, via Villa Gromo n. 63, piano T; (1388)
- Fg. 12 - part.IIa 1384 - sub. 3 - cat. E7, via Villa Gromo n. 63, piano T;
  - Fg. 15 - part.IIa 1399 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 4,5 vani - R.C. € 178,95, via Villa Gromo n. 62, piano T;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 4 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 5 vani - R.C. € 198,84, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 5 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 15 vani - R.C. € 596,51, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1, 2;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 6 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 13 vani - R.C. € 516,97, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1, 2;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 7 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 6,5 vani - R.C. € 258,49, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 8 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 8 vani - R.C. € 318,14, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
  - Fg. 12 - part.IIa 6446 - sub. 9 - cat. A4 - cl. 2 - cons. 9,5 vani - R.C. € 377,79, via Villa Gromo n. 1, piano T, 1;
- Catasto Terreni:
- Fg. 9 - part.IIa 773 - Bosco Ceduo cl. 2 - sup. are 01 ca 10 - R.D. € 0,28, R.A. € 0,03;
  - Fg. 9 - part.IIa 1008 - Prato cl. 1 - sup. are 10 ca 10 - R.D. € 6,26, R.A. € 4,98;
  - Fg. 9 - part.IIa 1015 - porz. AA Prato, cl. 1 - sup. are 55 ca 00 - R.D. € 34,09, R.A. € 26,98, porz. AB Seminativo Arborato; cl. 3 - sup. are 05 ca 90 - R.D. € 1,83, R.A. € 2,59;
  - Fg. 9 - part.IIa 1017 - Fabbricato Rurale - sup. are 0,4 ca 00;
  - Fg. 9 - part.IIa 1383 - prato cl. 1 - sup. ha 1 are 72 ca 50 - R.D. € 106,91, R.A. € 84,63;
  - Fg. 9 - part.IIa 1387 - Seminativo Arborato cl. 1 - sup. are 04 ca 60 -



- R.D. € 2,85, R.A. € 2,61;
- Fg. 9 - part.IIa 1388 - Seminativo Arborato cl. 1 - sup. are 10 ca 20 - R.D. € 6,32, R.A. € 5,79;
  - Fg. 9 - part.IIa 1389 - Seminativo cl. 2 - sup. are 85 ca 40 - R.D. € 39,69, R.A. € 39,69;
  - Fg. 9 - part.IIa 1390 - Prato cl. 1 - sup. are 33 ca 00 - R.D. € 20,45, R.A. € 16,19;
  - Fg. 9 - part.IIa 1957 - Pascolo Cespuglioso cl. U - sup. are 12 ca 00 - R.D. € 0,93, R.A. € 0,25;
  - Fg. 9 - part.IIa 3356 - Seminativo Arborato cl. 1 - sup. are 49 ca 00 - R.D. € 2,85, R.A. € 2,61;
  - Fg. 9 - part.IIa 3358 - Bosco Ceduo cl. 2 - sup. are 15 ca 20 - R.D. € 3,93, R.A. € 0,47;
  - Fg. 9 - part.IIa 3359 - porz. AA Seminativo, cl. 2 - sup. are 17 ca 00 - R.D. € 7,90, R.A. € 7,90, porz. AB Seminativo Arborato; cl. 3 - sup. are 27 ca 00 - R.D. € 8,37, R.A. € 7,90;
  - Fg. 9 - part.IIa 3360 - Seminativo Arborato cl. 3 - sup. are 03 ca 80 - R.D. € 1,18, R.A. € 1,67;

Mancherebbero il mappale di cui al Fg. 12 - part.IIa 6445 sub 702 – Area Urbana - sup. mq 525, consistente in una fascia prospiciente il lato esterno ad ovest della corte agricola, a garanzia dell'ingresso direttamente dalla via Villa Gromo. La corte di ingresso è catastalmente identificata al mappale 1385, il fabbricato rurale al mapp. 1017 è stato completamente demolito, il C.D.U. identifica il mapp. 1957 quale strade.

Si allegano comunque planimetrie e mappe catastali come risultano all'atto dell'iscrizione ipotecaria. (Allegato1 Visure e planimetrie catastali)



### 7 - Certificazione energetica -

E' stato possibile Certificare energeticamente solo una porzione del mappale di cui al Fg.12, part.IIa 1384, sub. 1 ovvero circa 670 mq della villa settecentesca, unica parte dell'edificio al momento con un impianto completo, di cui si allega Attestato di Presentazione Energetica (Allegato 4)

### 8 - Intestatari degli immobili -

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, come risultante dal Certificato Ipotecario Speciale già presente agli atti i soggetti debitori:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

risultavano, all'atto della notifica del pignoramento, intestatari degli immobili, come precedentemente catastalmente identificati al punto 6, per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù di successione in morte della sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

di repertorio e trascritta in Bergamo, in data 06.04.2005, ai n.ri 17728/12022, erede 1 coniuge, erede 2 figlia, erede 3 figlio.

### 9 - Provenienza dei beni - iscrizioni e trascrizioni ipotecarie –

Al ventennio i mappali come precedentemente identificati al punto 6, pervenivano ai sig.ri eseguiti, per atto di accettazione di eredità, in



data 29.07.1998, notaio Farhat Jean-Pierre in Bergamo, numero di repertorio 120341, trascritto in Bergamo, in data 09.10.1998, ai n.ri 35547/27688, nel quale il [REDACTED], in qualità di padre esercente la potestà, sul figlio minore [REDACTED], dichiarava di accettare; e per scrittura privata con sottoscrizione autenticata, atto di divisione, in data 09.09.1998, notaio Farhat Jean-Pierre in Bergamo, numero di repertorio 120594, trascritto in Bergamo, in data 23.09.1998, ai n.ri 33439/26137, riguardanti anche altri beni in Mapello (BG) per la quota di 1/3 ciascuno a favore e contro i sig.ri: [REDACTED]

[REDACTED], per titoli precedenti al ventennio, ovvero atto di accettazione di Testamento, in data 15.12.1982, notaio Giulio Castriota-Scanderberg in Seveso (MB) n. 37054/2775 di repertorio, trascritto in Bergamo, in data 09.02.1983 ai n.ri 3251/2726, apertasi in morte al del sig. [REDACTED]

- Iscrizioni contro -

Le unità immobiliari come ai precedenti punti 2 e 6 identificate e descritte, risultano libera da formalità oneri e vincoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria a favore di - BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a. - con sede in Bergamo, c.f. 03034840169, mediante atto pubblico, in data 23.07.2009, notaio Farhat Jean-Pierre in Bergamo ai n.ri 169873/52265, trascritto in



Bergamo, in data 24.07.2009, ai n.ri 46476/7772, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un totale di 1.600.000,00 euro, per somma capitale di 800.000,00, durata 20 anni.

- Ipoteca giudiziale, atto giudiziario del Tribunale di Bergamo, in data 22.04.2009 n. di repertorio 3117, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per somma capitale 20.799,36, iscritta in Bergamo, in data 22.05.2009, ai n.ri 29690/4860.

Altre ipoteche annotate di cancellazione totale

- Trascrizioni contro -

Fino alla data del 12 giugno 2015 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto in Bergamo ai n.ri 49360/34293, in data 19.12.2013, Atto Giudiziario di pignoramento del 30.11.2013, repertorio n. 118 a favore di – [REDACTED]
- Costituzione di servitù a favore di [REDACTED], trascritta in Bergamo ai n.ri [REDACTED] variazione in data 12.04.2000, per la posa di una tubazione interrata trasportante gas metano

10 - Determinazione del valore degli immobili pignorati -

Sulla base di quanto descritto ai precedenti punti 2 e 4 l'insieme dei beni costituiscono un unico complesso immobiliare e sulla base di quanto accertato durante il sopralluogo, tenendo conto di una serie di parametri riferiti anche al vincolo storico artistico, a quello legato agli usi consentiti e previsti dal grado d'intervento dell'attuale PGT, comunque tenendo presente il pregio e l'unicità di parte della villa, lo stato di fatto in cui si trova, le condizioni e lo stato di conservazione di



tutti gli edifici esistenti, ciascuno per le sue caratteristiche e peculiarità, considerando i valori commerciali di immobili in qualche modo assimilabili presenti nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - anno 2014 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti al mese di giugno 2015, nonché dei valori Agricoli medi della Provincia di Bergamo.

Il criterio di stima considera anche aspetti quali la regolarità o irregolarità della posizione urbanistico-edilizia, l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità, salubrità e panoramicità della zona, ovvero aspetti peculiari, sia dei fabbricati nel loro complesso, sia dei singoli cespiti facenti parte l'intero bene immobiliare. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato:

- **La villa settecentesca** ha delle caratteristiche molto dissimili nelle sue varie aree dei tre edifici che la compongono. Il corpo centrale ha una superficie commerciale di circa 480 mq al piano rialzato e 400 mq al piano secondo, con caratteristiche davvero uniche, 161 mq commerciali di portico e cantine. mentre la porzione nell'angolo a nord-est di circa 218 mq commerciali del piano secondo, ha uno stato di conservazione mediocre.

Le due ali laterali hanno caratteristiche molto differenti, tra loro e nei tre piani distributivi, per cui sono stati previsti dei coefficienti di adeguamento, che tenessero conto dello stato di conservazione, impiantistico e del grado di finiture, nonché della regolarità urbanistico-edilizia. Completano l'edificio nella sua interezza 225 mq di solaio, 144 mq di cantine, 60 mq di serre e 768 mq circa di cortile.



Determinazione della superficie:

<b>Corpo principale</b>		<b>sup.</b>	<b>coeff.</b>		<b>Sup. raggugiata</b>
Piano Rialzato	mq	480,00 x	2,20	= m <sup>2</sup>	1.056,00
Piano secondo	mq	400,00 x	2,00	= m <sup>2</sup>	800,00
Piano secondo NE	mq	218,00 x	1,00	= m <sup>2</sup>	218,00
Porticato e cantine	mq	132,00 x	1,00	= m <sup>2</sup>	132,00
Solaio e cantine	mq	369,00 x	0,40	= m <sup>2</sup>	147,60
Serre e cortile	mq	820,00 x	0,18	= m <sup>2</sup>	147,60
<b>Totale</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.501,20</b>

<b>Ala est</b>		<b>sup.</b>	<b>coeff.</b>		<b>Sup. raggugiata</b>
Piano Terra	mq	130,00 x	0,80	= m <sup>2</sup>	104,00
Piano Primo	mq	180,00 x	0,90	= m <sup>2</sup>	162,00
Piano Secondo	mq	186,00 x	0,90	= m <sup>2</sup>	167,40
<b>Totale</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>433,40</b>

<b>Ala ovest</b>		<b>sup.</b>	<b>coeff.</b>		<b>Sup. raggugiata</b>
Piano Terra	mq	110,00 x	0,60	= m <sup>2</sup>	66,00
Piano Primo	mq	132,00 x	0,90	= m <sup>2</sup>	118,80
Piano Secondo	mq	150,00 x	0,80	= m <sup>2</sup>	120,00
<b>Totale</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>304,80</b>

Pertanto la superficie commerciale raggugiata è di **3.239,40 mq** e gli si attribuisce un valore di **2.115,00 euro/mq**, tra i più alti riscontrabili nella zona per la tipologia di ville signorili e che porta ad una stima del valore commerciale di **euro 6.851.331,00**

- **La corte d'ingresso** è costituita da due abitazioni su due piani, con ingresso dal cortile comune, per un totale di circa 216 mq di superficie commerciale, più 85 mq di solai non abitabili ed è in condizioni discrete, mentre la parte sud sono





circa 400 mq di superficie commerciale, più 50 mq di porticato con un grado di conservazione scadente.

Determinazione della superficie:

<b>Corte d'ingresso</b>		<b>sup.</b>	<b>coeff.</b>		<b>Sup. raggugliata</b>
Sup. residenziale	mq	216,00 x	1,00	= m <sup>2</sup>	216,00
Solai	mq	85,00 x	0,20	= m <sup>2</sup>	17,00
Sup. residenziale	mq	400,00 x	0,60	= m <sup>2</sup>	240,00
Portico	mq	50,00 x	0,45	= m <sup>2</sup>	22,50
Cortile interno	mq	1.400,00 x	0,12	= m <sup>2</sup>	168,00
<b>Totale</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>663,50</b>

Tenendo conto dello stato di conservazione in cui si trovano i due edifici è presumibile attribuire un valore di **1.470,00 euro/mq**, pertanto il valore commerciale è stimabile in **euro 975.345,00**

- **“Il Rustico” ovvero la corte agricola**, si tratta di circa 2.240 mq commerciali, ovvero 920 mq al piano terra, 990 mq al piano primo, 330 mq al piano secondo, oltre a circa 400 mq di portici, androni, passaggi e scale, mentre ai piani primo e secondo circa mq 360 di loggiati. Risultano delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, trascurabili visto lo stato degradato delle costruzioni.

Determinazione della superficie:

<b>Rustico</b>		<b>sup.</b>	<b>coeff.</b>		<b>Sup. raggugliata</b>
Sup. residenziale	mq	1.910,00 x	1,00	= m <sup>2</sup>	1.910,00
Portici	mq	400,00 x	0,45	= m <sup>2</sup>	180,00
Loggiati	mq	360,00 x	0,45	= m <sup>2</sup>	162,00
Corte e terreni	mq	1.686,00 x	0,12	= m <sup>2</sup>	102,32
<b>Totale</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.454,32</b>



Tenendo conto dello stato di conservazione in cui si trova è presumibile attribuire un valore di **880,00 euro/mq**, pertanto il valore commerciale è stimabile in **euro 2.159.801,60**

- **L'edificio "Portineria"** ovvero quello identificato al mapp. 1399, si tratta quindi di un edificio singolo, su 3 piani, per un totale di circa 155 mq commerciali, più 20 mq di atrio d'ingresso, 11 mq circa di veranda chiusa sul balcone e circa 15 mq restanti liberi di terrazzo, modificato in parziale difformità da quanto catastalmente risultante.

Determinazione della superficie:

<b>Portineria</b>		<b>sup.</b>	<b>coeff.</b>		<b>Sup. ragguagliata</b>
Sup. residenziale	mq	155,00 x	1,00	= m <sup>2</sup>	155,00
Atrio d'ingresso	mq	20,00 x	0,95	= m <sup>2</sup>	19,00
Veranda	mq	11,00 x	0,95	= m <sup>2</sup>	10,45
Balconi e terrazzi	mq	15,00 x	0,33	= m <sup>2</sup>	4,95
<b>Totale</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>189,40</b>

Tenendo conto dello stato di conservazione in cui si trova è presumibile attribuire un valore di mercato di **1.635,00 euro/mq** applicabile per la tipologia di ville e villini, pertanto il valore commerciale è stimabile in **euro 309.669,00;**

- Per i **terreni agricoli** aventi una consistenza di circa **22.780 mq**, visto il contesto e le caratteristiche, si è stabilito un parametro molto vicino al valore attuale di mercato e pari ad **euro 17,00/mq**, pertanto il valore di stima attribuito è di **euro 387.260,00;**



- Per i **terreni a parco**, ovvero per una superficie complessiva di circa **23.820 mq**, data l'importanza, visto che contribuiscono ed accrescono la bellezza e l'unicità dell'intero complesso si è stabilito un parametro doppio del valore attuale di mercato e quindi pari ad **euro 34,00/mq**, pertanto il valore di stima attribuito è di **euro 809.880,00**;
- Per la parte **edificabile del terreno** contraddistinto al mapp. 1390, di circa 1.600 mq, con un indice di fabbricabilità U.F. di 0,35 mq/mq per interventi su aree libere ed altezza massima ammissibile di metri 6,00, risulterebbe realizzabile una cubatura di **circa 2.500 mc** ad un valore di **275,00 euro/mc** pertanto risulta un valore di stima attribuito di **euro 687.500,00**;

Riassumendo le superfici e gli importi stimati risultano:

Villa settecentesca	mq	3.239,40	€	6.851.331,00
Corte d'ingresso	mq	663,50	€	975.345,00
Il parco	mq	22.780,00	€	809.880,00
Il "Rustico"	mq	2.454,32	€	2.159.801,60
La "Portineria"	mq	189,40	€	309.669,00
Terreni agricoli	mq	23.820,00	€	387.260,00
Terreno edificabile	mc	2.500	€	687.500,00
<b>Complessivamente</b>			<b>€</b>	<b>12.180.795,00</b>

Tenuto conto delle norme riguardanti l'integrità e la conservazione dei beni sottoposti a vincolo, ovvero atte a garantire la tutela e la salvaguardia del bene stesso, considerati i costi per la



regolarizzazione delle costruzioni alla conformità urbanistica-edilizia e del costo di un obbligo di messa in ripristino dei luoghi e la demolizione di eventuali opere abusive, nonché dei costi di manutenzione, ristrutturazione, costruzione, nuova edificazione, per assenza di garanzia per vizi occulti, per i tempi dovuti al completamento ed espletamento delle pratiche, al rilascio dei pareri favorevoli da parte degli Enti preposti, si applica un coefficiente di riduzione, visto l'importo considerevole, pari al 5 %.

### **Adeguamenti e**

**correzioni della stima - 5% € 11.571.755,25**

Il valore stabilito arrotondato è:

**€ 11.570.000,00**

– *leggasi euro undicimilioni cinquecentosettantamila/00* –

### 11 - Formazione lotti per gruppi omogenei -

Tutto quanto sopra premesso, si ritiene opportuno al momento, effettuare la vendita in un unico lotto, la cui consistenza ed il cui valore risulta così definito:

Lotto unico:

*Villa settecentesca, immersa nel verde, vincolata per interesse storico-artistico ai sensi della Legge 1089/1939 e s.m.i. di 65,5 vani ed un totale di circa 2.784 mq , su tre piani terra (o rialzato), primo e secondo, comprendete numerosi altri locali, dipendenze e servizi, comprendente una corte agricola, a carattere prevalentemente residenziale, da riattare e altri locali e rustici rurali per un totale di ulteriori 61,5 vani e 2.163 mq circa, sempre su tre piani, terra primo e secondo, circondata da un cospicuo parco con alberi secolari (22.780 mq circa) e terreni agricoli (ulteriori 23.820 circa) oltre ad un edificio isolato ottocentesco di 4,5 vani e circa 180 mq e un terreno edificabile*



*di 1.600 mq con indice di fabbricabilità di 0,35 mq/mq, come meglio rappresentato e risultante dalle planimetrie catastali allegate.*

*Alcune stanze, pareti e volte della villa settecentesca sono decorate con pregevoli cornici, stucchi, pitture e affreschi, risalenti agli inizi del 1700 e riconducibili al pittore Carlo Carloni.*

#### 12 - Comoda divisibilità dei beni -

Non si ritiene opportuno dover procedere ad alcuna divisione dei beni.

#### 13 - Stato di possesso dei beni -

Come già precedentemente menzionato, gli immobili pignorati risultano essere di proprietà dei soggetti esecutati per la quota di 1/3 ciascuno e al momento risultano occupati dagli stessi.

Tutti gli immobili e i terreni sono vincolati ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e il provvedimento di vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 e s.m.i. notificato a partire 15.09.1966, come da tabella ministeriale acclusa al C.D.U. (Allegato 4 C.D.U.) riguarda i mappali 1008, 1382 (attuali 6446), 1383, 1384, 1385, 1387, 1388, 1399, 1957, 465parte.

Sui mappali 3358, 1015, 3356 sussiste una servitù a favore di SNAM s.p.a. per il passaggio di una tubazione interrata trasportante idrocarburi e comportante l'obbligo di non poter effettuare scavi e far passare tubazioni e condutture ad una distanza inferiore a metri 8,00 dal metanodotto.

#### 14 - Esistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità -

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il mappale 1957 ha la classificazione di "Strade"



15 - Planimetrie e documentazione fotografica -

In allegato alla presente perizia estimativa vengono accluse le planimetrie catastali ed una documentazione fotografica che ci si augura li possa raffigurare in maniera esaustiva.

17 - Separata e succinta descrizione del lotto -

In allegato si trasmette una separata e succinta descrizione del lotto, con l'indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima attribuito, con l'indicazione del contesto in cui risulta ubicato, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

---

Il sottoscritto allega alla presente relazione, un supporto informatico, su cui sono stati trasferiti e raccolti tutti i dati in essa contenuti ed i relativi rilievi fotografici, si impegna ad inviare copia della relazione medesima ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore.

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. rassegna la presente perizia estimativa.

Bergamo, 16 giugno 2015

Il Consulente Estimatore  
arch. Enrico Pati



# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 1499/2013**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Danilo Salvoni  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via Pitentino 16/C - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035246721  
**Email:** d.salvoni@studiosalvoni.it  
**Pec:** d.salvoni@archiworldpec.it

Beni in **Mapello (BG)**  
Località/Frazione  
Via Guglielmo Marconi, 24

## INDICE

### Lotto: 1 - VILLA SETTECENTESCA

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



**Lotto: 2 - PORTINERIA E AREA EDIFICABILE**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: Immobile.....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	17
DESCRIZIONE GENERALE .....	17
Corpo: Immobile.....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	18
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	19
Corpo: Immobile.....	19
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	19
Corpo: Immobile.....	19
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	19
Corpo: Immobile.....	19
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo:.....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	20
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	20
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	21
Corpo: Immobile.....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	22
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	22
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita .....	23

**Lotto: 3 - CORTE RURALE E TERRENI AGRICOLI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	24
Corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.....	24
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	25
DESCRIZIONE GENERALE .....	25
Corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.....	26
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	26
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	27
Corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.....	27
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	28
Corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.....	28
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	28
Corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.....	28
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	28
Corpo:.....	28
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	28
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	29
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	29
Corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.....	29
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	30
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	30
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	30
Criterio di stima .....	30
Fonti d'informazione .....	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
Regime fiscale della vendita .....	33

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-06-2024 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Danilo Salvoni  
**Data nomina:** 12-01-2024  
**Data giuramento:** 16-01-2024  
**Data sopralluogo:** 14-03-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** accesso all'immobile esecutato in data 14.03.2024 e 08.05.2024 accessi in Conservatoria Registri Immobiliari, Catasto e U.T. Comune di Mapello (Bg) in più giorni da 20.01.2023 a 31.05.2024

Beni in **Mapello (BG)**  
Via Guglielmo Marconi, 24

## **Lotto: 1 - VILLA SETTECENTESCA**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Villa Settecentesca.**

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6446, subalterno 702, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 1, piano T-1, comune MAPELLO (BG), categoria C/2, classe 1, consistenza 187 MQ, superficie 231 MQ, rendita € 309,05

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 1384, subalterno 1, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 63, piano T, comune MAPELLO (BG), categoria A/1, classe U, consistenza 53,5 VANI, superficie 2856 MQ, rendita € 7.045,76

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 1384/1388, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 62, piano T, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 12 VANI, superficie 234 MQ, rendita € 477,21

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 1384, subalterno 3, scheda catastale NON PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 63, piano T, comune MAPELLO (BG), categoria E/7

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 7976, qualità PRATO, classe 01, superficie catastale 16935, reddito dominicale: € 104,95, reddito agrario: € 83,09

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 773, qualità BOSCO CEDUO, classe 02, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,03

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1008, qualità PRATO, classe 01, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 6,26, reddito agrario: € 4,96

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1387, qualità SEMIN ARBOR, classe 01, superficie catastale 460, reddito dominicale: € 2,85, reddito agrario: € 2,61

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1388, qualità SEMIN ARBOR, classe 01, superficie catastale 1020, reddito dominicale: € 6,32, reddito agrario: € 5,79

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1389, qualità SEMINATIVO, classe 02, superficie catastale 8540, reddito dominicale: € 39,69, reddito agrario: € 39,69

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1957, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,25

Note: STRADA DA RIPARTIRE IN QUOTO 50% CON LOTTO 2

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 3356, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, superficie catastale 4900, reddito dominicale: € 15,18, reddito agrario: € 21,51

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 3359, qualità SEMIN - SEMIN ARBOR, classe 02 - 03, superficie catastale 1700 - 2700, reddito dominicale: € 7,90 - 8,37, reddito agrario: € 7,90 - 11,85

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOSTRADA A4 (Dalmine) 20 KM, Strada Statale 342 5 KM

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A1]** di cui al corpo **Villa Settecentesca**

#### LOTTO 1 – VILLA SETTECENTESCA

Trattasi di villa barocca settecentesca, immersa nel verde e circondata da un cospicuo parco agricolo comprendente alberi secolari, vincolata per interesse storico e artistico, tutelata ai sensi della Legge n. 1089/1939 e s.m.i..

L'impianto principale del complesso è quello classico a "U" delle ville settecentesche lombarde; dal cortile interno, con le spalle al parco si delinea la facciata principale della villa caratterizzata dall'ampio scalone che conduce al portico dell'ingresso principale.

Sui lati si aprono due androni su colonne che danno accesso ai due cortili, ad ovest quello della corte agricola, dove originariamente erano allocate le abitazioni rurali e ad est quello che conduce alle rimesse delle carrozze, alla cappella votiva e ad alcune parti residenziali.

Su entrambe le testate delle ali laterali del cortile principale si trovano due strutture in ferro e vetro adibite a serra.

Le facciate del cortile interno sono in buono stato di conservazione, dovuto anche a recenti opere di manutenzione soprattutto degli intonaci e delle cornici.

L'ala ad est della villa è raggiungibile da un porticato di collegamento che conduce ad una corte in cui si trovano una serie di locali aventi destinazioni diverse e un'ala con vocazione residenziale in cui ci sono locali ad uso residenziale.

Esternamente invece, lungo via Villa Gromo, strada che fiancheggia tutto il complesso in direzione del paese di Sotto il Monte, le facciate necessiterebbero di un massiccio, incalzante ed organico intervento di risanamento, conservazione e manutenzione; evidenziando altresì che anche la copertura e in particolar modo il manto di copertura richiedono urgenti interventi di manutenzione.

L'ala ad est della villa è raggiungibile da un porticato di collegamento che conduce ad una corte in cui si trovano una serie di locali aventi destinazioni diverse e un'ala con vocazione residenziale in cui ci sono locali ad uso residenziale.

Dal punto di vista impiantistico si segnala che l'impianto elettrico seppure funzionante non risulta conforme alla vigente normativa in materia così come l'impianto di riscaldamento che necessiterebbero di interventi urgenti di adeguamento e/o la loro sostituzione.

Il tutto così come meglio rappresentato dalle planimetrie catastali allegate alla presente, che seppure necessitano di un aggiornamento, rappresentano la situazione dei beni.

Completano il presente lotto le aree a parco antistanti la villa e alcune aree agricole limitrofe che delineano e consentano un'autonomia funzionale del presente lotto.

Dal punto di vista della conformità edilizia ed urbanistica del bene si evidenzia che sussistono delle difformità che devono essere adeguatamente indagate ai fini di pervenire alla loro regolarizzazione o laddove non possibile la regolarizzazione provvedere al dovuto ripristino; anche dal punto di vista catastale risulta necessario provvedere ad un aggiornamento che si consiglia di effettuare a seguito degli interventi di regolarizzazione edilizia.

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** da ristrutturare

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	non risulta conforme alla vigente normativa
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	necessita di interventi urgenti di adeguamento e/o sostituzione

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: C.E. del 02.10.1980 - Prot.1983**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento tetto, intonaci, caldane, oscuri esterni e bagni

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 10.06.1982 - Prot.1306**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione corte rurale

Oggetto: RESTAURO CONSERVATIVO

**Numero pratica: C.E. del 19.07.1983 - Prot.1757**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione ponte fronte strada e intervento ricorritura tetto villa

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 28.11.1983 - Prot.2884**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione muro di cinta

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.3649 del 06.05.1986 - Prot.2018**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione cascate corte rustica

Oggetto: RESTAURO CONSERVATIVO

**Numero pratica: C.I.L. del 23.09.1986 - Prot.2838**

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: Ristrutturazione portineria

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 28.05.1991 - Prot.969**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione balaustra in pietra

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 23.09.1993 - Prot.6034**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione facciate interne

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.D20/94 del 10.02.1994 - Prot.849**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione servizi igienici corte rustica

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.I.L. n.D183/94 del 24.09.1994 - Prot.7442**

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: Ristrutturazione portici ingresso

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.240/96 del 30.10.1996 - Prot.9809**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Consolidamento statico balaustra

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: D.I.A. n.134/2000 del 21.09.2000 - Prot.6604**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Demolizione muro

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Villa Settecentesca.****Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformati dello stato dei luoghi. Dal punto di vista della conformità edilizia ed urbanistica del bene si evidenzia che sussistono delle difformità che devono essere adeguatamente indagate ai fini di pervenire alla loro regolarizzazione o laddove non possibile la regolarizzazione provvedere al dovuto ripristino: diversa distribuzione degli spazi dell'ala EST ed OVEST.

Regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: PRESENTAZIONE DI IDONEO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E RELATIVI ELABORATI GRAFICI

Oneri di regolarizzazione	
Pratica in sanatoria	€ 20.000,00
<b>Totale oneri: € 20.000,00</b>	

Note: Pratiche di accertamento compatibilità paesistica e ambientale, istanza di sanatoria, sanzioni e oblazioni, diritti di segreteria

Note generali: immobile risalenti ai secoli XVII, XVIII e XIX alcune parti realizzate con pratiche edilizie sopracitate

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Villa Settecentesca.****Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.21 DEL 29/04/2017
Zona omogenea:	NUCLEI ANTICHI (centro storico) VERDE PRIVATO - AMBITO AGRICOLO SALVAGUARDIA
Norme tecniche di attuazione:	art.9.1 - NUCLEI ANTICHI (centro storico) Immobile sottoposto alla disciplina della legge 1089/39 e smi art.11.6 - VERDE PRIVATO art.11.4.1 - AMBITO AGRICOLO SALVAGUARDIA STRADE Mapp.773 (Parte in ambito boschivo e Parte in fascia tutela corsi d'acqua)

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



**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Villa Settecentesca.****Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformati grafiche dello stato dei luoghi

Regolarizzabile mediante: RILIEVI STRUMENTALI E REDAZIONE NUOVO DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: RETITUZIONE GRAFICA RILIEVI E REDAZIONE DOCFA con aggiornamento delle planimetrie catastali e diritti di segreteria

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Catastale	€ 10.000,00
<b>Totale oneri: € 10.000,00</b>	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/09/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.799,36.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/12/2013 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/11/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/03/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa Settecentesca

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** D 34,44 KW/m2a**Note Indice di prestazione energetica:** Registrato il 11/05/2015 codice identificativo: 16132-000074 / 15 ed in corso di validità**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Gli immobili e i terreni risultano vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, il grado di intervento ammesso è risanamento conservativo.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Villa Settecentesca**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per dettaglio valori superfici Villa LOTTO 1 vedi tabella allegata pagina successiva

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>Lotto 1 VILLA</b> (Tot. sup. raggua- gliata)	sup lorda di pavi- mento	2.866,00	1,00	2.866,00
<b>Lotto 1 TERRENI</b>				
Mapp.1957 (50%)	sup reale lorda	600,00	1,00	600,00
Mapp.7976	sup reale lorda	16.935,00	1,00	16.935,00
Mapp.1388	sup reale lorda	1.020,00	1,00	1.020,00
Mapp.1389	sup reale lorda	8.540,00	1,00	8.540,00
Mapp.1387	sup reale lorda	460,00	1,00	460,00
Mapp.3359	sup reale lorda	4.400,00	1,00	4.400,00
Mapp.1008	sup reale lorda	1.010,00	1,00	1.010,00
Mapp.3356	sup reale lorda	4.900,00	1,00	4.900,00
Mapp.773	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00

## DETTAGLIO VALORI SUPERFICIE LOTTO 1

LOTTO 1							
Villa	1384	1	A/1	<b>seminterrato</b>			
				cantina, dispensa	300,00	0,20	60,00
				<b>terra</b>			
				cortile	750,00	0,05	37,50
				serre	60,00	0,10	6,00
				<b>terra/primo</b>			
	6446	702		locale caldaia	220,00	0,25	55,00
				<b>rialzato</b>			
				corpo centrale	600,00	1,00	600,00
				porticato ingresso	80,00	0,50	40,00
				ala ovest	95,00	0,60	57,00
				porticato	50,00	0,50	25,00
				ala est	110,00	0,65	71,50
				porticato	70,00	0,50	35,00
				<b>primo</b>			
				corpo centrale	105,00	1,00	105,00
				ala ovest	170,00	0,70	119,00
				ala est	210,00	0,70	147,00
				<b>secondo</b>			
				corpo centrale	680,00	1,00	680,00
				ala ovest	170,00	0,70	119,00
				ala est	210,00	0,70	147,00
				<b>terzo</b>			
				soffitte	250,00	0,10	25,00
							<b>2329,00</b>
	1384	2	A/4	<b>terra</b>			
				cortile	800,00	0,05	40,00
				residenza	100,00	1,00	100,00
				locali accessori	210,00	0,50	105,00
				portico	44,00	0,50	22,00
				<b>primo</b>			
				residenza	100,00	1,00	100,00
				<b>ammezzato</b>			
				residenza	160,00	1,00	160,00
				<b>secondo</b>			
				soffitte	100,00	0,10	10,00
							<b>537,00</b>
strada ingresso	1957	50%		pascolo	1200,00	0,50	600,00
area parco	7976			prato	16935,00	1,00	16935,00
	1388			sem. arbor.	1020,00	1,00	1020,00
	1389			sem.	8540,00	1,00	8540,00
area agricola	1387			sem. arbor.	460,00	1,00	460,00
area agricola	3359			sem. arbor.	4400,00	1,00	4400,00
area agricola	1008			prato	1010,00	1,00	1010,00
area agricola	3356			sem. arbor.	4900,00	1,00	4900,00
area agricola	773			bosco ceduo	110,00	1,00	110,00

## 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:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

\* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

\* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

\* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzosata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2200,00 (l'immobile non ha comparabili il valore individuato si riferisce al prezzo più alto sul mercato di riferimento di immobili di pregio, anche in riferimento alle condizioni d'uso e di manutenzione del fabbricato);

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

**12.3 Valutazione corpi:****Villa Settecentesca. Abitazione di tipo signorile [A1]  
Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.650.811,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 1 VILLA Tot. sup. ragguagliata	2.866,00	€ 2.200,00	€ 6.305.200,00
Mapp.1957 (50%)	600,00	€ 1,15	€ 690,00
Mapp.7976	16.935,00	€ 9,25	€ 156.648,75
Mapp.1388	1.020,00	€ 9,25	€ 9.435,00
Mapp.1389	8.540,00	€ 9,25	€ 78.995,00
Mapp.1387	460,00	€ 9,25	€ 4.255,00
Mapp.3359	4.400,00	€ 9,25	€ 40.700,00
Mapp.1008	1.010,00	€ 9,25	€ 9.342,50
Mapp.3356	4.900,00	€ 9,25	€ 45.325,00
Mapp.773	110,00	€ 2,00	€ 220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.650.811,25
Valore corpo			€ 6.650.811,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.650.811,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.650.811,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa Settecentesca	Abitazione di tipo signorile [A1]	40.841,00	€ 6.650.811,25	€ 6.650.811,25

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.330.162,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 30.000,00
ARROTONDAMENTO	€ -649,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.290.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.290.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.290.000,00
---	----------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

## **Lotto: 2 - PORTINERIA E AREA EDIFICABILE**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile.**

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 15, particella 1399, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VILLA GROMO, 62, piano T, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie 198 MQ, rendita € 178,95

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1957, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,25

Note: STRADA DA RIPARTIRE IN QUOTO 50% CON LOTTO 1

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 3360, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, superficie catastale 380, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,67

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1390, qualità PRATO, classe 01, superficie catastale 3300, reddito dominicale: € 20,45, reddito agrario: € 16,19

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOSTRADA A4 (Dalmine) 20 KM, Strada Statale 342 5 KM

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A1]** di cui al corpo **Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile**

#### LOTTO 2 – PORTINERIA CON ANNESSA AREA EDIFICABILE

Trattasi di edificio di epoca ottocentesca allocato all'ingresso del viale di accesso principale alla villa; anche suddetto bene immobile risulta interessato dal vincolo per interesse storico e artistico, ai sensi della Legge n. 1089/1939 e s.m.i..

Suddetto immobile si sviluppa su tre piani fuori terra così composti:

- piano terra, androne di ingresso, una sala, un disimpegno, angolo cottura, ripostiglio ed una scala che collega al piano superiore;
- piano primo, veranda/disimpegno, due camere, bagno, scala a chiocciola che conduce al secondo piano;
- piano secondo, una ampia camera da letto;

Le condizioni di manutenzione dell'edificio si possono definire discrete; le facciate sono intonacate, a due colori, con presenza di elementi decorativi, colonne e cornici, finestre bifore e trifore.

Si segnala la presenza al piano terra di tracce di umidità di risalita del terreno e fessurazioni nel solaio della terrazza.

Dal punto di vista impiantistico si segnala che l'impianto elettrico seppure funzionante non risulta conforme alla vigente normativa in materia così come l'impianto di riscaldamento che necessiterebbero di interventi urgenti di adeguamento e/o la loro sostituzione.

Il tutto così come meglio rappresentato dalle planimetrie catastali allegate alla presente, che seppure necessitano di un aggiornamento, rappresentano la situazione dei beni.

Completa il presente lotto un'area confinante avente destinazione in parte edificabile e in parte agricola.

Dal punto di vista della conformità edilizia ed urbanistica del bene si evidenzia che sussistono delle lievi difformità in ordine al volume della veranda e alla distribuzione interna; anche dal punto di vista catastale risulta necessario provvedere ad un aggiornamento che andrà effettuato a seguito della regolarizzazione edilizia dell'edificio.

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** discrete

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	non risulta conforme alla vigente normativa
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	necessita di interventi urgenti di adeguamento e/o sostituzione

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. del 02.10.1980 - Prot.1983**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento tetto, intonaci, caldane, oscuri esterni e bagni

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 10.06.1982 - Prot.1306**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione corte rurale

Oggetto: RESTAURO CONSERVATIVO

**Numero pratica: C.E. del 19.07.1983 - Prot.1757**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione ponte fronte strada e intervento ricorritura tetto villa

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 28.11.1983 - Prot.2884**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione muro di cinta

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.3649 del 06.05.1986 - Prot.2018**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione cascine corte rustica

Oggetto: RESTAURO CONSERVATIVO

**Numero pratica: C.I.L. del 23.09.1986 - Prot.2838**

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: Ristrutturazione portineria

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 28.05.1991 - Prot.969**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione balaustra in pietra

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 23.09.1993 - Prot.6034**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione facciate interne

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.D20/94 del 10.02.1994 - Prot.849**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione servizi igienici corte rustica

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.I.L. n.D183/94 del 24.09.1994 - Prot.7442**

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: Ristrutturazione portici ingresso

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.240/96 del 30.10.1996 - Prot.9809**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Consolidamento statico balaustra

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA



**Numero pratica: D.I.A. n.134/2000 del 21.09.2000 - Prot.6604**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Demolizione muro

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile.**

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal punto di vista della conformità edilizia ed urbanistica del bene si evidenzia che sussistono delle difformità che devono essere adeguatamente indagate ai fini di pervenire alla loro regolarizzazione o laddove non possibile la regolarizzazione provvedere al dovuto ripristino (veranda e diversa distribuzione spazi interni)

Regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: PRESENTAZIONE DI IDONEO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E RELATIVI ELABORATI GRAFICI

Oneri di regolarizzazione	
Pratica in sanatoria	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Note: Pratiche di accertamento compatibilità paesistica e ambientale, istanza di sanatoria, sanzioni e oblazioni, diritti di segreteria

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile.**

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.21 DEL 29/04/2017
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - VERDE PRIVATO
Norme tecniche di attuazione:	art.9.2 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO art.9.1 - NUCLEI ANTICHI (centro storico) art.11.6 - VERDE PRIVATO STRADE

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile.**

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità grafiche dello stato dei luoghi: la veranda posta al piano primo deve essere regolarizzata con apposita istanza.

Regolarizzabili mediante: RILIEVI STRUMENTALI E REDAZIONE NUOVO DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: RETITUZIONE GRAFICA RILIEVI E REDAZIONE DOCFA con aggiornamento della planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Catastale	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/09/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.799,36.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/12/2013 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/11/2020 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/03/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Altre informazioni:

**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:** Gli immobili e i terreni risultano vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, il grado di intervento ammesso è risanamento conservativo.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per dettaglio valori superfici LOTTO 2 vedi tabella allegata

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>LOTTO 2 Immobile "PORTINERIA"</b> (Tot. sup. ragguagliata)	sup lorda di pavimento	184,00	1,00	184,00
<b>LOTTO 2 TERRENI</b>				
Mapp.1957 (50%)	sup reale lorda	600,00	1,00	600,00
Mapp.3360	sup reale lorda	380,00	1,00	380,00
Mapp.1390 (Porz. Area Agricola)	sup reale lorda	1.700,00	1,00	1.700,00
Mapp.1390 (Porz. Area Edificabile)	sup reale lorda	1.600,00	1,00	1.600,00

**DETTAGLIO VALORI SUPERFICI LOTTO 2**

<b>LOTTO 2</b>						
Portineria	1399	A/4	terra	94,00	1,00	94,00
			primo	58,00	1,00	58,00
			terrazzo	20,00	0,30	6,00
			secondo	26,00	1,00	26,00
						<b>184,00</b>
strada ingresso	1957	50%	pascolo	1200,00	0,50	600,00
area verde	3360		sem. arbor.	380,00	1,00	380,00
area agricola	1390		prato	1700,00	1,00	1700,00
area edificabile	1390			1600,00	1,00	1600,00

## 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:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

\* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

\* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

\* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1700,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

**12.3 Valutazione corpi:****Immobile "Portineria" con annessa Area Edificabile. Abitazione di tipo signorile [A1]  
Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 524.730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 2 Immobile "PORTINERIA"	184,00	€ 1.700,00	€ 312.800,00
Mapp.1957 (50%)	600,00	€ 1,15	€ 690,00
Mapp.3360	380,00	€ 9,25	€ 3.515,00
Mapp.1390 (Porz. Area Agricola)	1.700,00	€ 9,25	€ 15.725,00
Mapp.1390 (Porz. Area Edificabile)	1.600,00	€ 120,00	€ 192.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 524.730,00
Valore corpo			€ 524.730,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 524.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 524.730,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile "Porti- neria" con annes- sa Area Edificabile	Abitazione di tipo signorile [A1]	4.464,00	€ 524.730,00	€ 524.730,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 78.709,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
ARROTONDAMENTO	€ -520,50
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 438.000,00
Valore diritto e quota	€ 438.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 438.000,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

## **Lotto: 3 - CORTE RURALE E TERRENI AGRICOLI**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Corte Rurale e Terreni agricoli.

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6446, subalterno 4, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 1, piano T-1, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,0 VANI, superficie 182 MQ, rendita € 198,84

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6446, subalterno 5, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO,1, piano T-1-2, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 15,0 VANI, superficie 556 MQ, rendita € 596,51

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6446, subalterno 7, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 1, piano T-1, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie 228 MQ, rendita € 258,49

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6446, subalterno 8, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 1, piano T-1, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 8,0 VANI, superficie 255 MQ, rendita € 318,14

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6446, subalterno 9, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 1, piano T-1, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 VANI, superficie 354 MQ, rendita € 377,79

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6446, subalterno 701, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 1, piano T-1-2, comune MAPELLO (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 12,0 VANI, superficie 413 MQ, rendita € 477,21

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), foglio 12, particella 6445, subalterno 702, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA VILLA GROMO, 1, piano T, comune MAPELLO (BG), categoria F/1, consistenza 525 MQ

Note: AREA URBANA (INGRESSO)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 7977, qualità PRATO, classe 01, superficie catastale 315, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,55

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1017, qualità FABB RURALE, superficie catastale 400

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 3358, qualità BOSCO CEDUO, classe 02, superficie catastale 1520, reddito dominicale: € 3,93, reddito agrario: € 0,47

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3) OMISSIS (Proprietà per 1/3), sezione censuaria MAPELLO (BG), foglio 9, particella 1015, qualità PRATO - SEMIN ARBOR, classe 01 - 03, superficie catastale 5500 - 590, reddito dominicale: € 34,09 - 1,83, reddito agrario: € 26,98 -2,59

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOSTRADA A4 (Dalmine) 20 KM, Strada Statale 342 5 KM

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo signorile [A1]** di cui al corpo **Corte Rurale e Terreni agricoli**

## LOTTO 3 – CORTE RURALE E TERRENI AGRICOLI

La denominata "Corte rurale" è costituita da tre fabbricati che realizzati a confine con l'ala ovest della villa settecentesca formano una classica corte agricola con portici al piano terra e loggiati ai piani superiori; suddetto compendio risulta accessibile carralmente dal cancello posto sul terreno catastalmente identificato al mappale 6445 sub. 702 prospiciente Via Villa Gromo e che consente l'autonomia funzionale del presente lotto.

Si evidenzia che anche suddetto bene immobile risulta interessato dal vincolo per interesse storico e artistico, ai sensi della Legge n. 1089/1939 e s.m.i.

Suddetto compendio immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra per quanto attiene al corpo fabbrica posto a nord e su due piani fuori terra per i corpi fabbrica posti a sud e ad ovest, dal punto di vista compositivo si evidenzia che ai vari piani ci sono delle stanze disimpegnate o dai porticati o dai loggiati per i piani superiori; i vari piani sono accessibili a mezzo di vani scale posti agli angoli della corte.

Le condizioni generali del compendio immobiliare sono scarse e necessitano di un urgente e radicale intervento di ristrutturazione al fine di evitare il degrado strutturale degli edifici; anche per quanto riguarda le parti non strutturali dei fabbricati risulta indispensabile effettuare urgenti interventi di ristrutturazione.

Dal punto di vista impiantistico si segnala l'assenza dell'impianto di riscaldamento, mentre alcuni locali della corte hanno una parte impiantistica elettrica non conforme alla vigente legislazione in materia.

Per quanto attiene alla composizione e distribuzione dei vari locali del compendio immobiliare si rimanda a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate alla presente, che seppure necessitino di un aggiornamento, rappresentano la situazione dei beni.

Completa il presente lotto un'area agricola posta nel lato nord dello stesso oltre la Via Villa Gromo e accessibile da quest'ultima; si evidenzia che su suddetta area insisteva un fabbricato rurale oggi non più presente probabilmente in ragione di un passato intervento di demolizione a seguito di degrado della parte strutturale.

Dal punto di vista della conformità edilizia ed urbanistica del bene si evidenzia che sussistono delle lievi difformità in ordine alle sagome dei fabbricati e al rapporto tra vuoti e pieni dei serramenti esterni; anche dal punto di vista catastale risulta necessario provvedere ad un aggiornamento che si consiglia di effettuare a seguito degli interventi di ristrutturazione del compendio immobiliare.

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** da ristrutturare

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	non risulta conforme alla vigente normativa
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. del 02.10.1980 - Prot.1983**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento tetto, intonaci, caldane, oscuri esterni e bagni

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 10.06.1982 - Prot.1306**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione corte rurale

Oggetto: RESTAURO CONSERVATIVO



**Numero pratica: C.E. del 19.07.1983 - Prot.1757**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione ponte fronte strada e intervento ricorritura tetto villa

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 28.11.1983 - Prot.2884**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione muro di cinta

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.3649 del 06.05.1986 - Prot.2018**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione caschine corte rustica

Oggetto: RESTAURO CONSERVATIVO

**Numero pratica: C.I.L. del 23.09.1986 - Prot.2838**

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: Ristrutturazione portineria

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 28.05.1991 - Prot.969**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione balaustra in pietra

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. del 23.09.1993 - Prot.6034**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione facciate interne

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.D20/94 del 10.02.1994 - Prot.849**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione servizi igienici corte rustica

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.I.L. n.D183/94 del 24.09.1994 - Prot.7442**

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: Ristrutturazione portici ingresso

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: C.E. n.240/96 del 30.10.1996 - Prot.9809**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Consolidamento statico balaustra

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Numero pratica: D.I.A. n.134/2000 del 21.09.2000 - Prot.6604**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione muro

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.**

**Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: //

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.****Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.21 DEL 29/04/2017
Zona omogenea:	NUCLEI ANTICHI (centro storico) VERDE PRIVATO - AMBITO PEDECOL-LINARE
Norme tecniche di attuazione:	art.9.1 - NUCLEI ANTICHI (centro storico) art.11.6 - VERDE PRIVATO art.11.4.1 - AMBITO AGRICOLO SALVAGUARDIA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Corte Rurale e Terreni agricoli.****Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Informazioni in merito alla conformità catastale: //

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/09/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.799,36.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/12/2013 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/11/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/03/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Rurale e Terreni agricoli

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

## Altre informazioni:

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Gli immobili e i terreni risultano vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, il grado di intervento ammesso è risanamento conservativo.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Corte Rurale e Terreni agricoli

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per dettaglio Determinazione del valore del cespite immobiliare Corte rurale LOTTO 3 vedi allegato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>LOTTO 3 CORTE RURALE</b> (Tot. sup. ragguagliata)	sup lorda di pavimento	1.875,00	1,00	1.875,00
Porticati e loggiati	sup lorda di pavimento	720,00	1,00	720,00
Corte interna	sup lorda di pavimento	1.600,00	0,05	80,00
<b>LOTTO 3 TERRENI</b>				
Mapp.6445 Sub.702 (ingresso)	sup reale lorda	525,00	1,00	525,00
Mapp.7977	sup reale lorda	315,00	1,00	315,00
Mapp.1017	sup reale lorda	400,00	1,00	400,00
Mapp.3358	sup reale lorda	1.520,00	1,00	1.520,00
Mapp.1015	sup reale lorda	6.090,00	1,00	6.090,00

## DETTAGLIO VALORI SUPERFICI LOTTO 2

<b>LOTTO 3</b>						
Corte rustica	6446	4	terra/primo	160,00	1,00	160,00
			portico/loggiato	100,00	0,50	50,00
	6446	5	terra/primo/secondo	530,00	1,00	530,00
			portico/loggiato	140,00	0,50	70,00
	6446	7	terra/primo	250,00	1,00	250,00
			portico/loggiato	80,00	0,50	40,00
	6446	8	terra/primo	230,00	1,00	230,00
			portico/loggiato	120,00	0,50	60,00
	6446	9	terra/primo	325,00	1,00	325,00
			portico/loggiato	120,00	0,50	60,00
	6446	701	terra/primo/secondo	380,00	1,00	380,00
			portico/loggiato	160,00	0,50	80,00
			residenza	<b>1875,00</b>		
			portico/loggiato	<b>720,00</b>		
			cortile	<b>1600,00</b>	<b>0,05</b>	<b>80,00</b>
area ingresso	6445	702		525,00	1,00	525,00
area verde	7977		prato	315,00	1,00	315,00
ex fabbr. rurale	1017		terra/primo	400,00	1,00	400,00
area agricola	3358		bosco ceduo	1520,00	1,00	1520,00
area agricola	1015		prato	6090,00	1,00	6090,00

## 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:

Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili del presente lotto, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato il bene oggetto di valutazione è costituito da tre edifici che formano una corte avente originaria destinazione residenziale che necessita di un integrale ed urgente intervento di ristrutturazione.

In ragione di quanto sopra esposto appare evidente che per il succitato cespite immobiliare, non essendo comparabile con altri beni, non sia possibile determinarne il valore mediante l'utilizzo del metodo comparativo, e pertanto la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del valore di trasformazione.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (metodo diretto) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (metodo indiretto).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati regionali e nazionali, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari ad €. 2.300,00/mq. per la destinazione residenziale, €. 800,00-1000,00/mq. per i locali accessori e i porticati ed €. 1.000,00/mq. per la destinazione autorimesse.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori

Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VEDI SOPRA

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Corte Rurale e Terreni agricoli.**

**Mapello (BG), Via Guglielmo Marconi**

Altro Metodo di Valorizzazione.

*Metodo indiretto* - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato svolte presso le fonti più autorevoli.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

$V_{tr}$  = valore di trasformazione.

$V_{mp}$  = valore di mercato dopo la trasformazione.

$K_{tr}$  = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

$P$  = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione =  $q = 1 + r$ .

Coefficiente di posticipazione =  $qn$

Coefficiente di anticipazione =  $1/qn$

1. Il  $V_{mp}$  rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate, viene assunto pari ad **€. 2.300,00/mq.** per la destinazione residenziale, **€. 1.000,00/mq.** per i locali accessori, i porticati e le autorimesse.

2. I costi di costruzione  $K_{tr}$ , rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

**Kc (costo di costruzione)** per la costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

\* costo di costruzione/ristrutturazione immobili residenziali: **€. 1.480,00/mq.**

\* costo di costruzione/ristrutturazione autorimesse e locali accessori: **€. 600,00/mq.**

\* costo di costruzione/ristrutturazione aree esterne: **€. 120,00/mq.**

**Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard)** fermo restando che il contribu-

to da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che ad oggi per l'esecuzione dell'intervento bisognerà corrispondere i seguenti oneri:

\* oneri di urbanizzazione primaria e secondaria = €. 117.600,00 (mc. 7.000,00 x €. 16,80/mc.)

\* costo di costruzione = €. 89.650,02 [(mq. 1.875,00 + 60% di mq. 720,00) x €. 485,75/mq. x 8,00%];

**St (spese tecniche)** per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 5,00% ad un massimo del 7,00% del costo di costruzione; si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **6,00%** del (Kc).

**Of (oneri finanziari)** sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,93% + SPREAD medio applicato a società 2,50% = **5,43%** del Kc.

**Og (oneri gestionali)** la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra l'1,00% e il 2,00% del Kc; si ritiene adeguato per la tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **1,50%** del Kc.

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** lordo del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio (r q = 1+ r) di attuazione pari al 5,43%, avremo:

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	<b>Vmp</b>					
	residenza	1.875,00	2.300,00 €	€ 4.312.500,00	0,8533	€ 3.679.856,25
	porticati e loggiati	720,00	1.000,00 €	€ 720.000,00	0,8533	€ 614.376,00
	autorimesse	600,00	1.000,00 €	€ 600.000,00	0,8533	€ 511.980,00
				<b>€ 5.632.500,00</b>		<b>€ 4.806.212,25</b>
Costi	<b>Ktr</b>					
	<b>Kc</b>					
	residenza	1.875,00	1.480,00 €	€ 2.775.000,00	0,8533	€ 2.367.907,50
	porticati e loggiati	720,00	600,00 €	€ 432.000,00	0,8533	€ 368.625,60
	area corte	1.600,00	120,00 €	€ 192.000,00	0,8533	€ 163.833,60
autorimesse	600,00	600,00 €	€ 360.000,00	0,8533	€ 307.188,00	
				<b>€ 3.579.000,00</b>		<b>€ 3.207.554,70</b>
<b>Cc</b>	opere urbaniz. 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup>	7.000,00	€ 16,80	€ 117.600,00	0,8533	€ 100.348,08
	costo costruzione			€ 89.650,02	0,8533	€ 76.498,36
				<b>€ 207.250,02</b>		<b>€ 176.846,44</b>
<b>St</b>	spese tecniche	6,00% su Kc		€ 225.540,00	0,8533	€ 192.453,28
				<b>€ 225.540,00</b>	<b>0,8533</b>	<b>€ 192.453,28</b>
<b>Of</b>	5,43% su Kc			€ 169.155,00	0,8533	€ 144.339,96
				<b>€ 169.155,00</b>		<b>€ 144.339,96</b>
<b>Og</b>	ammin./assicurative	1,50% su Kc		€ 56.385,00	0,8533	€ 48.113,32
				<b>€ 56.385,00</b>		<b>€ 48.113,32</b>
Profitto	<b>P</b>	10% Vpm		€ 563.250,00	0,8533	€ 480.621,23
				<b>€ 4.980.580,02</b>		<b>€ 4.249.928,93</b>
				<b>TOTALE</b>		<b>€ 556.283,32</b>
				<b>TOTALE ARROTONDATO</b>		<b>€ 556.300,00</b>

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 3 (Tot. sup. ragguagliata) CORTE RURALE	1.875,00	Valore trasformazione Vedi sopra	Valore trasformazione Vedi sopra
Porticati e loggiati	720,00	Valore trasformazione Vedi sopra	Valore trasformazione Vedi sopra
Corte interna	80,00	Valore trasformazione Vedi sopra	Valore trasformazione Vedi sopra
		<b>Totale</b>	€ 556.300,00
Mapp.6445 Sub.702 (ingresso)	525,00	€ 30,00	€ 15.750,00
Mapp.7977	315,00	€ 9,25	€ 2.913,75
Mapp.1017	400,00	€ 9,25	€ 3.700,00
Mapp.3358	1.520,00	€ 9,25	€ 14.060,00
Mapp.1015	6.090,00	€ 9,25	€ 56.332,50
Valore corpo			€ 649.056,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 649.056,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 649.056,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corte Rurale e Terreni agricoli	Abitazione di tipo signorile [A1]		€ 649.056,25	€ 649.056,25

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

ARROTONDAMENTO € -56,25

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 649.000,00

Valore diritto e quota € 649.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 649.000,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

01-06-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Danilo Salvoni

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Reg. Es. Imm n. 1499/2013**

**PROMOSSA DA:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]

**GIUDICE:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**ESPERTO ALLA STIMA:** Arch. Danilo Salvoni

**IDENTIFICATIVI CATASTALI BENI PERIZIATI**

**LOTTO 1**

**BENI IMMOBILI**

MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.1384	Sub.1 (A/1)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.1384/1388	Sub.2 (A/4)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.1384	Sub.3 (E/7)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.6446	Sub.702 (C/2)

**TERRENI**

MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.1957 (50% con lotto 2)	(STRADA)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.7976	(PRATO)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.1388	(SEM. ARBOR.)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.1389	(SEM.)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.1387	(SEM. ARBOR.)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.3359	(SEM. ARBOR.)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.1008	(PRATO)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.3356	(SEM. ARBOR.)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.773	(BOSCO CEDUO)



**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Reg. Es. Imm n. 1499/2013**

**PROMOSSA DA:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]

**GIUDICE:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**ESPERTO ALLA STIMA:** Arch. Danilo Salvoni

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI BENI PERIZIATI**

### **LOTTO 2**

#### **BENI IMMOBILI**

MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.15 Part.1399 Sub.// (A/4)

#### **TERRENI**

MAPELLO (BG) (Codice E901) - Fg.9 Part.1957 (50% con lotto 1) (STRADA)

MAPELLO (BG) (Codice E901) - Fg.9 Part.3360 (SEM. ARBOR.)

MAPELLO (BG) (Codice E901) - Fg.9 Part.1390 (PRATO)

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Reg. Es. Imm n. 1499/2013**

**PROMOSSA DA:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]

**GIUDICE:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**ESPERTO ALLA STIMA:** Arch. Danilo Salvoni

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI BENI PERIZIATI**

#### **LOTTO 3**

##### **BENI IMMOBILI**

MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.6446	Sub.4 (A/4)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.6446	Sub.5 (A/4)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.6446	Sub.7 (A/4)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.6446	Sub.8 (A/4)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.6446	Sub.9 (A/4)
MAPELLO (BG) (Codice E901) Via VILLA GROMO - Fg.12 Part.6446	Sub.701 (A/4)

##### **TERRENI**

MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.12 Part.6445 Sub.702 (F1) (INGRESSO)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.7977 (PRATO)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.1017 (EX.FABB. RURALE)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.3358 (BOSCO CEDUO)
MAPELLO (BG) (Codice E901)	- Fg.9 Part.1015 (PRATO)

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

Esecuzione Immobiliare n° 1499/2013

promossa da:

[REDACTED]

creditori intervenuti:

- **BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a.**

- [REDACTED]

- [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Relazione in merito alle opere indifferibili a  
seguito della chiusura della strada**



**- Premessa -**

In data 24.07.2023, il G.E. chiedeva allo scrivente Esperto Estimatore di identificare le opere indifferibili necessarie alla messa in sicurezza della porzione di tetto del fabbricato, catastalmente identificato al fg. 12, part.IIa 6446, sub. 5, prospiciente la Via Villa Gromo, S.P. 168, come richiesto nell'ordinanza n. 10 del 12.07.2023 dal Sindaco del Comune di Mapello.

---

A tal fine, sentito il dott. Di Taranto per V.G.C. s.r.l., Custode incaricato, ho effettuato un primo sopralluogo in data 28.07.2023 constatando quanto segnalato nell'ordinanza, ovvero che alcune tegole risultavano sporgere oltre il canale di gronda e pertanto suggerendo al Custode di richiedere un intervento urgente tramite PLE (Piattaforma di Lavoro Elevabile) per un controllo di tutti gli elementi pericolanti, il ripristino delle tegole, la pulizia dei canali di gronda, la rimozione e la messa in sicurezza di alcuni oscuranti, tipo scuro in legno rustico, che risultavano malfermi. (fotografie 1,2,3)

In seguito il giorno 29.07.2023 ho effettuato un secondo sopralluogo concordato con il sig. [REDACTED] per poter accedere agli immobili, soprattutto quelli della Corte Agricola, e poterne verificare lo stato di conservazione dall'interno.

Quello che ho potuto constatare è che i tetti e i solai di queste porzioni di immobili, che hanno struttura, travi, capriate e assito in legno, sono interessate da un notevole e veloce degrado dovuto, a mio avviso, a differenti e molteplici cause, tutte riconducibili alla mancata e scarsa manutenzione occorsa in tutti questi anni.

Già nella relazione del 2015 segnalavo la necessità di intervenire con organiche e strutturate azioni di manutenzione, che adesso sembrano ancor più necessarie, non solo al fine della salvaguardia e



mantenimento dello stato degli immobili ma, viste le precarie condizioni statiche, anche con lo scopo di evitare pericoli, distaccamenti e crolli che possano arrecare danni all'interno e all'esterno delle strutture.

Si segnala che le già precarie condizioni di ampie porzioni di tetto, di questa parte di immobili, sono notevolmente peggiorate, il manto di copertura lascia entrare acqua copiosamente, con conseguente ammaloramento di tutte le parti lignee del tetto e dei sottostanti solai in legno, compromettendone ormai la funzionalità e la staticità. (fotografie 4,5,6,7,8)

Una trave che regge il tetto del porticato al piano primo, in un angolo della corte, si è spezzata in prossimità del pilastro, puntellata dal [REDACTED] sembra completamente marcia e inconsistente.

Anche qui sporgono delle tegole oltre il canale di gronda e le pendenze e la funzionalità del tetto, in questo punto, sono compromesse. (fotografie 9,10,11)

Molte tegole di questi tetti sarebbero da sostituire perché sgretolate, ammalorate e instabili, alcune sporgono pericolosamente oltre il canale di gronda. (fotografie 12,13)

Nell'ala di mezzogiorno, a sud del cortile d'ingresso, c'è stato un crollo completo del solaio del piano primo e si è aperta una grossa falla nel tetto. Qui anche i muri sembrano compromessi nella loro staticità dalle ormai perpetue infiltrazioni di acqua. (fotografie 14,15)

Sarebbero da controllare e pulire tutti i canali di gronda perché, pieni di muschio, foglie e depositi di melma, non svolgono più la corretta funzione di convogliare l'acqua ai tubi pluviali e anche quest'ultimi, andrebbero ripristinati nella loro funzionalità.

Andrebbero controllati tutti gli oscuranti in legno, persiane e scuri rustici e rimossi quelli instabili, così come gli intonaci e le parti in sassi e mattoni delle facciate, quantomeno almeno quelle esterne e



prospicienti la strada pubblica, rimuovendo le porzioni incoerenti e pericolanti. (fotografie 16,17)

A tutto ciò va aggiunto che molte parti degli edifici sono dimora ormai stabile di stormi di piccioni, che peggiorano una situazione già grandemente precaria, pertanto sarebbe opportuno chiudere con delle reti tutte le aperture cercando di dissuadere la presenza di tali volatili.

Coordinato con il Custode in data 08.08.2023 è stato effettuato l'intervento urgente per la rimozione delle tegole sporgenti, la pulizia dei canali di gronda e la rimozione di alcuni scuri sulla facciata lungo la Via Villa Gromo, per ottemperare a quanto richiesto dal Sindaco e poter permettere la riapertura della strada.

Restano da valutare però quali possano essere gli interventi statici e strutturali necessari a ripristinare un minimo di funzionalità e sicurezza agli stabili e l'eventuale necessità di progettare e realizzare opere, dispositivi e presidi per evitare o proteggere da possibili cedimenti e distacchi per un più lungo periodo di tempo.

Pertanto, viste le circostanze riscontrate nei sopralluoghi, con la presente sono altresì a rivolgere

## ISTANZA

al G.E. affinché voglia nominare un ingegnere, della quale consulenza possa avvalermi, per valutare le condizioni dal punto di vista statico strutturale, al fine senz'altro di determinare il più opportuno e corretto intervento di salvaguardia e messa in sicurezza dell'insieme degli immobili, ma anche in seguito, poterne verificare e stabilire un adeguato valore commerciale e/o prevedere i costi di eventuali demolizioni, ricostruzioni e consolidamenti.

Considerata poi la complessità della situazione riscontrata, la



molteplicità e le caratteristiche degli immobili, visto le mutate condizioni degli stessi e del mercato immobiliare, considerando anche il vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio al quale ricordo - *qualsivoglia divisione, suddivisione, frazionamento e modifica riguardante tali beni sottoposti a vincolo sarebbe da assoggettare ad un preventivo parere della Soprintendenza, mediante adeguato progetto che ne espliciti aspetti, entità, caratteristiche, modifiche, dimensioni e funzioni sempre che queste siano compatibili con l'integrità e la tutela del bene stesso* - come si legge nella relazione del giugno 2017 sulla possibilità di suddividere gli immobili del compendio immobiliare in più lotti autonomi, sono altresì a chiedere al G.E. di voler sin da ora concedere una proroga di 90 giorni al fine di dirimere le incombenze e predisporre una nuova relazione di stima.

- Allegato 1    Fotografie dello stato dei luoghi riscontrato
- Allegato 2    Vincolo della Soprintendenza con la mappa degli immobili vincolati

Bergamo, 09 agosto 2023

Il Consulente Estimatore  
arch. Enrico Pati



Bergamo, li 25 novembre 2024



Ill.mo Dott. Vincenzo Domenico Scibetta  
Giudice dell'esecuzione  
**Procedura N. Gen. Rep. 1499/2013**

Arch. Danilo Salvoni  
24124 - Bergamo  
Via A. Pitentino 16/c  
Tel. 035 - 24.67.21

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 1499/2013.  
Relazione integrativa immobili pignorati in ragione delle osservazioni formulate dal delegato alla vendita.

Con riferimento a quanto in oggetto richiamato lo scrivente perito, premesso che l'incarico conferitogli prevedeva l'aggiornamento dei valori di una precedente perizia redatta dall'Arch. Enrico Pati nonché la possibilità di formazione di lotti autonomi e funzionali ai fini di un'agevolazione alla vendita, procede alla relazione integrativa specificando quanto segue:

1. la perizia redatta dall'Arch. Enrico Pati, ricomprendeva nella valutazione del compendio immobiliare denominato "Villa Gromo", anche il mappale 6445 sub. 702;
2. il mappale 6445 sub. 702 è costituito da un'area urbana che funge da uno degli ingressi al corpo fabbrica denominato "Corte rurale";
3. dalla verifica dei beni oggetto di pignoramento, si è potuto accertare che l'area catastalmente identificata al mappale 6445 sub. 702, presumibilmente per un errore di trascrizione, non è stato ricompresa nei beni gravati da pignoramento;
4. lo scrivente perito ha provveduto a frazionare il compendio immobiliare sulla base lotti autonomi e funzionali in modo da poterne garantire una vendita frazionata;
5. a seguito delle richieste dei creditori procedenti, si è ritenuto di effettuare la vendita dell'intero complesso immobiliare e non in modo frazionato in ragione dei lotti formati a definizione della mia perizia.

Tutto ciò premesso, ad integrazione della mia perizia si riporta puntualmente l'elenco dei beni pignorati, nello specifico:

*relativamente al corpo fabbrica "Villa", l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:*

mappale n.1384 sub.1 e 3, mappale n.1384/1388 sub.2 e mappale n.6446 sub.702 - mappali nn. 1957, 7976, 1388, 1389, 1387, 3356, 3359, 1008 e 773;

*relativamente al corpo fabbrica "Portineria", l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:*

mappali nn. 1399, 1390 e 3360;





relativamente al corpo fabbrica "Corte rurale", l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

mappale n. 6446 sub. 4, 5, 7, 8, 9 e 701, mappali nn. 7977, 1017, 3358 e 1015.

La relazione peritale da me redatta, che comprendeva anche il predetto mappale 6445 sub. 702 non oggetto di pignoramento, valorizzava l'intero compendio immobiliare in €. 6.377.000,00 (importo a base d'asta).

Tutto ciò premesso e specificato, atteso che in caso di vendita in un unico lotto di tutti i beni costituenti il compendio immobiliare l'accesso al corpo fabbrica denominato "Corte rurale", è comunque garantito anche in assenza dell'area catastalmente identificata al mappale 6445 sub. 702, lo scrivente perito ritiene corretto e congruo procedere all'adeguamento del valore del compendio immobiliare decurtando dal suo valore complessivo l'importo di €. 15.750,00 determinato per il succitato mappale 6445 sub. 702.

Il valore finale del compendio immobiliare denominato "Villa Gromo" risulta pertanto essere pari a **€. 6.361.250,00** (€. 6.377.000,00 - €. 15.750,00).

Ritendo di avere esaurientemente risposto alla richiesta formulatami, resto a sua completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Distinti saluti.

firmato





501

# IL MINISTRO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

Vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico ;

Ritenuto che l'immobile : Villa con parco e adiacenze

sito in Prov. di Bergamo , Comune di MAPELLO - Via Gromo

frazione di \_\_\_\_\_ , segnato in catasto a

numer. 1 di cui l'allegato foglio di proprietà (di comproprietà) di XXXXXXXXXX

confinante : con la strada comunale Piana-Veitriche, mapp.603, 1015, parte del mapp.465, mapp.1389, 1390 ;

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perchè importante villa settecentesca con parco e rustici; si presenta con tre corpi di fabbrica, scala d'accesso, portico e colonne eleganti finestre al primo piano e parte centrale sopraelevata, sullo sfondo del parco ricche di essenze pregiate. Vi si accede da Est attraverso un cancello in asse con l'androne e, da Nord attraverso il tipico viale di pioppi adducente ad un'esedra nel giardino che si collega alla villa con un terrazzo a ponte sulla strada sottostante. Le ricche pitture delle sale interne e della Cappella sono attribuite al Carloni operoso nel bergamasco alla metà del settecento. Il cascinale è un interessante esempio di architettura rustica locale. annesso

### DECRETA :

l'immobile Villa con parco e adiacenze-MAPELLO, via Gromo.

come sopra descritto, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario domiciliato

in Mapello Via Gromo N. \_\_\_\_\_

a mezzo del messo comunale di Mapello

A cura del competente Soprintendente ai Monumenti della Lombardia

MILANO - Piazza Duomo 14 esso verrà

quindi trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, <sup>15 SET. 1966</sup> ~~15 settembre 1966~~ ..... 19.....

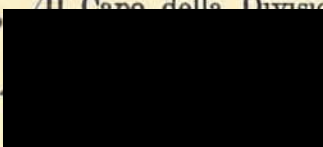


**IL MINISTRO**

*F.to CALEFFI*  
(F.to Caleffi).....

Per copia conforme:

p. Il Capo della Divisione



---

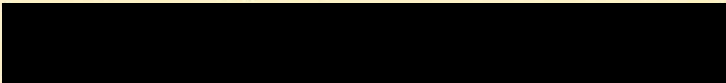
---

**VERBALE DI NOTIFICA**

Su richiesta del Ministro della Pubblica Istruzione, io sottoscritto, messo del Comune di Mapello....., ho, in data di oggi, notificato il presente decreto



mediante consegna fattane al domicilio suindicato, a mezzo di persona qualificatasi per .....



Data 15/10/1966.....



di Mapello

**IL MESSO COMUNALE**

(F.to Illegg).....

IL MINISTRO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

mappali:

Villa: 1384, 1385; rustici: 1382, 1387; parco e giardino:  
1383, 1957, 1008, 1399, 1388 e parte del mapp. 465 per una  
striscia in asse con l'ingresso alla Villa larga mt.20 fino  
al confine nord del mappale, più l'area antistante la villa  
a nord per la profondità di mt.60 e ad est per la profondi-  
tà di mt.20, come indicato sulla planimetria annessa.

*Il Ministro*

F. lo CALEFFI

conforme



# SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI

MILANO

MAPELLO (Bergamo) - Villa Gromo.

Descrizione del complesso formato dalla villa,  
dal parco e dalle adiacenze.

Importante esempio di dimora signorile settecentesca, villa Gromo è isolata in amena posizione ai piedi di un colle; vi si accede da est attraverso la cancellata tra pilastri settecenteschi posta in asse con il cortile e l'androne a colonne; da nord vi si arriva lungo il tipico viale di pioppi adducante ad un'area di sosta nel giardino retrostante incurvata in forma di esedra chiusa da cancello e collegata con gusto alla villa da un terrazzo gettato a ponte sulla strada sottostante.

Da sud la villa si presenta con l'armoniosa architettura dei tre corpi di fabbrica tipici delle ville signorili lombarde, fiancheggiata dalle dipendenze e inquadrata sullo sfondo della distesa verde del parco antistante in una grandiosa cornice di alberi eccezionali per il loro insieme la disposizione, lo sviluppo, il pregio delle essenze che la compongono come la magnolia, il taxodio, il cedro del Libano e diodora, il faggio di varia specie, la sequoia.

Dal cortile antistante si sale, per una scalea curvilinea, al piano del portico a colonne, sopraelevato su di uno zoccolo a bugne e chiuso da una balaustra a pilastrini di arenaria locale.

Al primo piano, in asse con le arcate del portico, si aprono sette finestre ed in corrispondenza delle centrali, nella parte sopraelevata del sottotetto, si aprono tre piccole luci ovali.

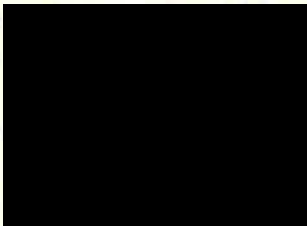
Di lato, secondo l'uso consueto alle ville signorili, si trova la cappella.

L'interno possiede sale le cui pareti e volte sono ornate da pitture eseguite nella fastosa maniera tipica dell'epoca; di particolare ricchezza e gusto è la decorazione a fresco di un salone dove campeggia, in una scenografica cornice, una

figurazione mitologica di grandioso effetto, attribuita a Carlo Carloni o anche al Bartoloni, operosi nel bergamasco verso la metà del settecento.

Interessante esempio di antico cascinale è il rustico adiacente alla villa, con le abitazioni rurali e i vari servizi aperti sul grande portico e sui tipici loggiati di legno dei piani superiori.

IL



*601*

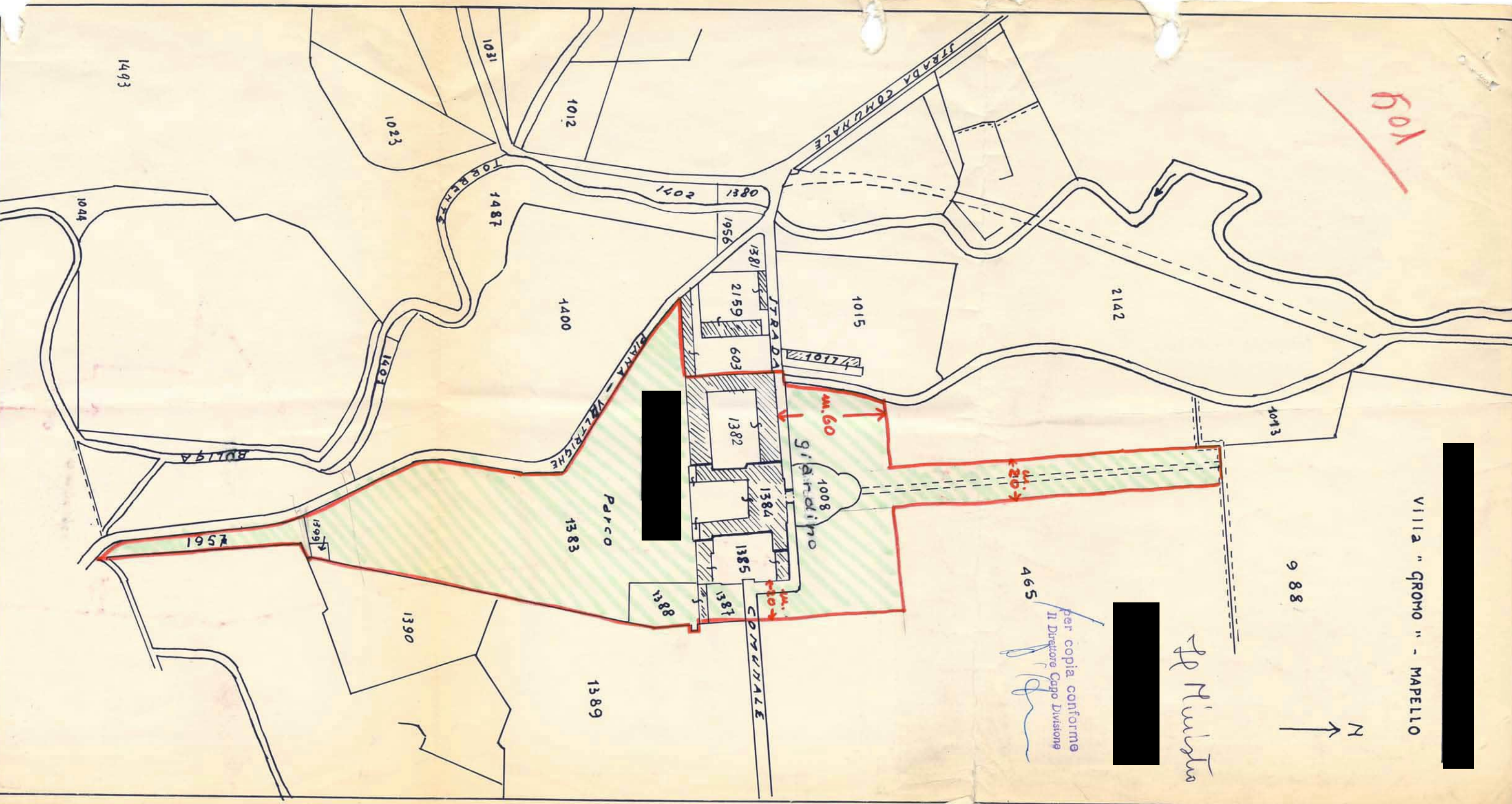
VILLA "GROMO" - MAPELLO



9 8 8

*Sp. N. ...*

per copia conforme  
Il Direttore Capo Divisione  
*[Signature]*  
465



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T41188 del 30/05/2024

per immobile

Richiedente SLVDNL

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MAPELLO (BG)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 12 - Particella 1384 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 29/05/2024

**Elenco immobili**

Comune di MAPELLO (BG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 01384 Subalterno 0001

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 26137 Registro Generale 33439  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 120594 del 09/09/1998  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/10/1998 - Registro Particolare 27688 Registro Generale 35547  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 120341 del 29/07/1998  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/04/2005 - Registro Particolare 12022 Registro Generale 17728  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 408/1998 del 11/09/1998  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 46476  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 169873/52265 del 23/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 34293 Registro Generale 49360  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 118 del 30/11/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Direzione Provinciale di BERGAMO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/05/2024 Ora 09:01:07  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T41188 del 30/05/2024

per immobile

Richiedente SLVDNL

---

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 27/11/2020 - Registro Particolare 36464 Registro Generale 54050  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 6194 del 10/11/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
7. TRASCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 7279 Registro Generale 11241  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BERGAMO Repertorio 264 del 07/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BERGAMO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/05/2024 Ora 09:23:01  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T54113 del 30/05/2024

per dati anagrafici

Richiedente SLVDNL

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 29/05/2024

Periodo recuperato e validato dal -/-/1973 al 19/09/1996

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/09/1998 - Registro Particolare 26137 Registro Generale 33439  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 120594 del 09/09/1998  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2002 - Registro Particolare 21356 Registro Generale 29457  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 140249/34888 del 27/06/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2004 - Registro Particolare 18052 Registro Generale 66523  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38846 del 29/11/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T54113 del 30/05/2024

per dati anagrafici

Richiedente SLVDNL

Immobili siti in MAPELLO(BG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6824 del 20/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 28/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/2005 - Registro Particolare 12022 Registro Generale 17728  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 408/1998 del 11/09/1998  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2006 - Registro Particolare 248 Registro Generale 777  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 43833/27210 del 29/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 6825 del 20/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 28/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2007 - Registro Particolare 30961 Registro Generale 53608  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 163765/48770 del 31/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2009 - Registro Particolare 7498 Registro Generale 14376  
Pubblico ufficiale C [REDACTED] Repertorio 3574/2854 del 24/02/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T54113 del 30/05/2024

per dati anagrafici

Richiedente SLVDNL

- 
8. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 4860 Registro Generale 29690  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 3117 del 22/04/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  9. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2009 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 46476  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 169873/52265 del 23/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  10. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 34293 Registro Generale 49360  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 118 del 30/11/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
  11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2020 - Registro Particolare 36464 Registro Generale 54050  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 6194 del 10/11/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
  12. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2022 - Registro Particolare 7279 Registro Generale 11241  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BERGAMO Repertorio 264 del 07/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
  13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2022 - Registro Particolare 13498 Registro Generale 20482  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 140249 del 27/06/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in MAPELLO(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico

## Ispezione telematica

n. T1 201964 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 12:17:22

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17728

Registro particolare n. 12022

Presentazione n. 179 del 06/04/2005

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 11/09/1998

Numero di repertorio 408/1998

Pubblico ufficiale o UFFICIO DEL REGISTRO

Codice fiscale -

Autorità emittente

PONTE SAN PIETRO (BG)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 11/03/1998 Successione testamentaria -  
Rinunzia o morte di un chiamato -

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1384 Subalterno 1

Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 53.5 vani

SIGNORILE

Indirizzo VIA VILLA GROMO 1 P.T. N. civico -

Immobile n. 2

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1384 Subalterno 2

**Ispezione telematica**

n. T1 201964 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 12:17:22

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 17728

Registro particolare n. 12022

Presentazione n. 179 del 06/04/2005

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	12 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO 1 P.T.			N. civico	-
<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	E901 - MAPELLO	(BG)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	12	Particella	1384	Subalterno 3
Natura	E7 - FABBRICATI PUBBLICI DESTINATI AL CULTO		Consistenza	-	
Indirizzo	VIA VILLA GROMO 1 P.T.			N. civico	-
<b>Immobile n. 4</b>					
Comune	E901 - MAPELLO	(BG)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	15	Particella	1399	Subalterno -
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	4,5 vani	
Indirizzo	VIA VILLA GROMO 1 P.T.			N. civico	-
<b>Immobile n. 5</b>					
Comune	E901 - MAPELLO	(BG)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	603	Subalterno	-	
Natura	R - FABBRICATO RURALE		Consistenza	1310 centiare	
<b>Immobile n. 6</b>					
Comune	E901 - MAPELLO	(BG)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	1008	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	110 centiare	
<b>Immobile n. 7</b>					
Comune	E901 - MAPELLO	(BG)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	1381	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	350 centiare	
<b>Immobile n. 8</b>					
Comune	E901 - MAPELLO	(BG)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	1382	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2510 centiare	

**Ispezione telematica**

n. T1 201964 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 12:17:22

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 17728

Registro particolare n. 12022

Presentazione n. 179 del 06/04/2005

**Immobile n. 9**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1383	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 ettari 7250 centiare

**Immobile n. 10**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1388	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1020 centiare

**Immobile n. 11**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	773	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	110 centiare

**Immobile n. 12**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1015	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	6090 centiare

**Immobile n. 13**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1017	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE		Consistenza	400 centiare

**Immobile n. 14**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1387	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	460 centiare

**Immobile n. 15**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1389	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8540 centiare

**Immobile n. 16**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			

**Ispezione telematica**

n. T1 201964 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 12:17:22

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 17728

Registro particolare n. 12022

Presentazione n. 179 del 06/04/2005

Foglio	9	Particella	1390	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3300 centiare
<b>Immobile n. 17</b>					
Comune	E901 - MAPELLO			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1400	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5450 centiare
<b>Immobile n. 18</b>					
Comune	E901 - MAPELLO			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1401	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	440 centiare
<b>Immobile n. 19</b>					
Comune	E901 - MAPELLO			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1487	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3670 centiare
<b>Immobile n. 20</b>					
Comune	E901 - MAPELLO			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1956	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	320 centiare
<b>Immobile n. 21</b>					
Comune	E901 - MAPELLO			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1957	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1200 centiare
<b>Immobile n. 22</b>					
Comune	E901 - MAPELLO			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	2159	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE			Consistenza	1340 centiare
<b>Immobile n. 23</b>					
Comune	E901 - MAPELLO			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	3356	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4900 centiare



---

**Ispezione telematica**

n. T1 201964 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 12:17:22

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 17728

Registro particolare n. 12022

Presentazione n. 179 del 06/04/2005

---

**Immobile n. 24**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	3358	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1520 centiare

---

**Immobile n. 25**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	3359	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4400 centiare

---

**Immobile n. 26**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	3360	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	380 centiare

---

**Immobile n. 27**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	3910	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	280 centiare

---

**Immobile n. 28**

Comune	E901 - MAPELLO	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	3914	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	610 centiare

---

**Sezione C - Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

[REDACTED]

---

### Ispezione telematica

n. T1 201964 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 12:17:22

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 17728

Registro particolare n. 12022

Presentazione n. 179 del 06/04/2005

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

EREDE 1 CONIUGE, EREDE 2 FIGLIO, EREDE 3 FIGLIA. GLI IMMOBILI ELENCATI AL PUNTO 1 E PUNTO 2, SONO VINCOLATI AI SENSI LEGGE 1 GIUGNO 1939N. 1089.



Ufficio provinciale di BERGAMO  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 46476  
Registro particolare n. 7772  
Presentazione n. 292 del 24/07/2009

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

<b>Liquidazione</b>	<i>totale</i>	€ 35,00	
	<i>imposta ipotecaria</i>	-	<i>imposta di bollo</i>
	<i>imposta ipotecaria</i>	€ 35,00	<i>Sanzioni amministrative</i>

Esenzione da imposta ipotecaria ai sensi di D.P.R. 29/09/1973, n.602 art.15 e seguenti

Eseguita la formalità.  
Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 43587  
Protocolla di richiesta BG 150051/1 del 2009

*Il Conservatore*  
24/07/2009

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

<b>Descrizione</b>	ATTO NOTARILE PUBBLICO	<b>Numero di repertorio</b>	164672/53265
<b>Data</b>	23/07/2009	<b>Codice fiscale</b>	CSHJPR 50T05 2336 K
<b>Notaio</b>	TARHAT JUAN-PIERRE		
<b>Sede</b>	BERGAMO (BG)		

#### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

<b>Specie dell'ipoteca o del privilegio</b>	IPOTECA VOLONTARIA		
<b>Derivazione da</b>	0168	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
<b>Capitale</b>	€ 800.000,00	<b>Tasso interesse annuo</b>	3,3%
<b>Interessi</b>	-	<b>Spese</b>	€ 800.000,00
<b>Importi variabili</b>	SI	<b>Valuta estera</b>	-
<b>Presenza di condizione risolutiva</b>	-	<b>Denata</b>	20 anni
<b>Termine dell'ipoteca</b>	-	<b>Strutturazione costruttiva</b>	SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

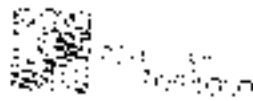
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 3

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

immobile n. 1  
Comune 9901 - MAPELLO (BG)



Ufficio provinciale di BERGAMO  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 46476  
Registro particolare n. 7772  
Presentazione n. 292 del 24/07/2009

Carato	FABBRICATI	Particelle	1384	Subalterno	1
Sezione urbana	-	Consistenza	51,5 vani		
Natura	Categoria 17 AT - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE				
Indirizzo	VILLA GROMO				
Paese	B				N. civico 53

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.  
Sede BERGAMO (BG)  
Codice fiscale 02034840163  
Domicilio notarmente eletto BERGAMO, PIAZZA  
VITTORIO VENETO, 5  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di 'PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di [REDACTED]  
Cognome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di 'PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di [REDACTED]  
Cognome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di 'PROPRIETA'

Soggetto n. 3 In qualità di [REDACTED]  
Cognome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di 'PROPRIETA'

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o del titolo di credito allegati (civile e  
proseguenti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CONFERDE A TITOLO DI MUTUO AL MUTUATARIO, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO  
800.000,00 (OTTOCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER LA DURATA ED AL TASSO DI INTERESSE  
INDICATI AI SUCCESSIVI ARTI. 2 E 3. IL MUTUATARIO DICHIARA DI RICEVERE DALLA BANCA LA  
SOMMA DI EURO 800.000,00 (OTTOCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), RILASCIANDO IN AMPLA QUALITÀ  
LA SOMMA CAPITALE E MUTUATA DOVRA' ESSERE RESITUITA DA PARTE DEL MUTUATARIO (E  
RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPIGNA, ENTRO 240 MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSE  
MATORANELI, MEDIANTE 240 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPONENDO  
CAPITALE ED INTERESSI, CASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO DI CUI SOPRA SARA' DETERMINATA  
SECONDO IL METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE



Credito  
Bergamasco

Ufficio provinciale di BERGAMO  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di iscrizione

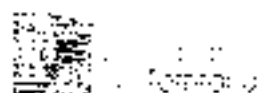
Registro generale n. 46476

Registro particolare n. 7772

Presentazione n. 292 del 24/07/2009

Pag. 3 - segue

FAI ULTO NEL SUCCESSIVO ARTICOLO, ED IN APPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA ATTUALMENTE AD EURO 4.359,70 (QUATTROMILACINQUECENTO CINQUANTANOVE VIRGOLA SETTEFANTAI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI È STIPULATO IL PRESENTE CONTRATTO, QUALORA IL CONTRATTO SIA STIPULATO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE. STESSA ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA, TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI È STIPULATO IL PRESENTE CONTRATTO, QUALORA IL CONTRATTO SIA STIPULATO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE. SE ESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA, IL MUTUATARIO PRENDE ATTO CHE IL PRESENTE MUTUO È ASSISTITO DA UNA POLIZZA ASSICURAZIONE INFORTUNI LE CUI CONDIZIONI SONO RIPORTATE NEL MANUALE INFORMAZIONI ALLA CLIENTELA - FOGLI INFORMATIVI ANALITICI A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA. IL MUTUATARIO ACCETTA A TITOLO DI RIMBORSO DEL PRIMO, CALCOLATO IN BASE ALLA DURATA DEL MUTUO ED ALL'IMPORTO DI CIASCUNA RATA LINTRO IL LIMITE DEL MASSIMALE ASSICURATO, L'ADDEBITO DELLA SOMMA DI EURO 55.00 CHE VERRÀ CORRISPOSTA PER IL PERIODO DI RILIBERIMENTO, IN AGGIUNTA ALL'AMMONTARE DI CIASCUNA RATA DI CUI SOPRA, LE PRIME 24 RATE MENSILI, QUI DI SEGUITO INDICATE IN TERMINI DI PREAMMORTAMENTO L/O AMMORTAMENTO, L'ULTIMA DELLE QUALI SCADENTE DUE ANNI DOPO IL PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO DI MUTUO, SARANNO REGOLATE AL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DEL 3,90%. PER QUANTO CONCERNE LE RIMANENTI 216 RATE MENSILI, IL MUTUATARIO POTRÀ SCEGLIERE, PER OGNI BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO, IL TASSO DA APPLICARE TRA I DUE SEGUENTI: A) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE "LITTEA" PER LA DURATA DI DUE ANNI, RILEVATO DALLA BANCA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEI MESI PRECEDENTI A QUELLO DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO, MAGGIORATO DEL 50% SPREAD DI 1,50 PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DI CIMAFFI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI); L'ATTUALE VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO E' PARI AL 1,80% OPPURE: B) TASSO VARIABILE ANNUO NOMINALE PARI ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL TASSO "EURIBOR A TRE MESI (360)", DETERMINATA SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALLE SUCCESSIVE LETTERE A) E B), MAGGIORATA DI UNO SPREAD DI 1,50 PUNTI PERCENTUALI; L'ATTUALE VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO E' PARI AL 1,241%. LA SCELTA DOVRA' ESSERE COMUNICATA DAL MUTUATARIO ALLA BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. - FILIALE DI MEAPPELLO, MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA O LETTERA SEMPLICE CONSEGNATA PERSONALMENTE, CHE DOVRA' PERVENIRE ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO ALMENO DUE GIORNI LAVORATIVI BANCARI PRIMA DELLA DATA DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO. RESTA INTESO CHE NEL CASO IN CUI IL MUTUATARIO NON ESERCITI L'OPZIONE, CON LE MODALITA' E NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI, RELATIVAMENTE AL BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO, IL TASSO DA APPLICARE A TAL BIENNIO SARA' IL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DI CUI ALLA LETTERA A); ALTRESI', NEL CASO IN CUI IL MUTUATARIO NON ESERCITI L'OPZIONE, CON LE MODALITA' E NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI, RELATIVAMENTE AI SINGOLI BIENNI SUCCESSIVI, IL TIPO DI TASSO - A) O B) - APPLICABILE A CIASCUN BIENNIO, O ALL'EVENTUALE PIU' BRIVELTIMO PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARA' IL MEDESIMO APPLICATO AL BIENNIO RISPETTIVAMENTE PRECEDENTE RELATIVAMENTE ALL'EVENTUALE PERIODO A TASSO VARIABILE, SI PRECISA CHE IL TASSO ANNUO NOMINALE VERRA' DETERMINATO COME SEGUE: A) SUCCESSIVAMENTE AD UN PERIODO A TASSO FISSO, IN BASE ALLA PREDETTA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI DEL TASSO "EURIBOR A TRE MESI (360)", RELATIVA AL MESE IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DELLA PRIMA RATA SUCCESSIVA AL PERIODO A TASSO FISSO, MAGGIORATA DEL SUDDITTO SPREAD; B) A PARTIRE DALLA PRIMA DATA DI REVISIONE TRA QUELLE SOTTO INDICATE, IN BASE ALLA SUDDETTA MEDIA RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, DI MARZO, DI GIUGNO E DI SETTEMBRE DI OGNI ANNO, MAGGIORATA DEL SUDDITTO SPREAD, RILVA LA RISPETTIVAMENTE ALLE SEGUENTI DATE DI PERIODICA REVISIONE: - PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO MENSILI O TRIMESTRALI, OGNI ANNO, IL 1° GENNAIO, 1° APRILE, 1° LUGLIO E 1° OTTOBRE; - PER I MUTUI CON RATE DI



Ufficio provinciale di BERGAMO  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 46476  
Registro particolare n. 7772  
Presentazione n. 292 del 24/07/2009

Pag. 4 - Fine

PAGAMENTO SEMESTRALE, OGNI ANNO; - IL 1° GENNAIO ED IL 1° LUGLIO, PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOIARI; - IL 1° APRILE ED IL 1° OTTOBRE, PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOIARI. LE REVISIONI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA B) AVRANNO EFFETTO SULLE RATE SUCCESSIVE A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RILABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLI NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUA, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLE NUOVE RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE INTERESSI DECRESCENTI, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLA EVENTUALE ASSICURAZIONE INFORTUNI, E' CONCESSO AL MUTUATARIO IL DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO. IN TAL CASO LA LIQUIDAZIONE DEL RAPPORTO, DERIVANTE DALLO SCIoglIMENTO ANTICIPATO DEL CONTRATTO, AVVERRA' ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE IN VIGORE ALLA DATA DEL SUO VERIFICARSI E COMPORTERA LA CORRISPONSIONE A FAVORE DELLA BANCA DI UNA SOMMA, A TITOLO DI COMPENSO, FARE ALLO 0,00% DEL CAPITALE RISTITUITO ANTICIPATAMENTE, CON UN IMPORTO MINIMO DI CUI EURO 0,00. E', ALTRESI', CONCESSA AL MUTUATARIO LA FACILTA' DI EFFETTUARE RIMBORSI PARZIALI ED ANTICIPATI DEL CAPITALE, ANCHE IN MOMENTI DIVERSI RISPETTO ALLE SCADENZE DELLE SINGOLE RATE, CORRISPONDENDO ANCHE IN TALI CASI A FAVORE DELLA BANCA UNA SOMMA, A TITOLO DI COMPENSO, NELLA MISURA ED ALLE CONDIZIONI SOPRA SPECIFICATE PER IL CASO DI RECESSO. TALI RIMBORSI PARZIALI ANTICIPATI COMPORTERANNO LA VARIAZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO E LE SCADENZE DELLE STESSE. QUAI ORA AL PRESENTE MUTUO SIA APPLICABILE LA DISCIPLINA IN CUI AGLI ARTICOLI 718 DEL D.L. 31 GENNAIO 2007 N.7, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N.40, NESSUN COMPENSO NE' ALTRE PERTINENZE A FAVORE DELLA BANCA SARANNO DOVUTI DAL MUTUATARIO IN CASO DI ESTINZIONE, ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, DEL MUTUO O DI SURROGAZIONE PER PAGAMENTO PER VOLONTA' DELLA STESSA PARTE MUTUATARIA. LA BANCA HI EGGI DOMICILIO, AGLI EFFETTI DELL'ART.2819 COD.CIV., IN BERGAMO, PRESSO LA SUA SEDE DI PIAZZA VITTORIO VENETO N.8.

**Ispezione telematica**

n. T1 51288 del 30/05/2024  
Inizio ispezione 30/05/2024 09:17:35  
Richiedente SLVDNL Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 29690  
Registro particolare n. 4860 Presentazione n. 44 del 22/05/2009

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 22/04/2009 Numero di repertorio 3117  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 800 250 50164  
Sede BERGAMO (BG)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale € 20.799,36 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 30.000,00

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente AVV. GIOVANNI GROSSI  
Indirizzo BERGAMO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1387 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 60 centiare

**Immobile n. 2**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1388 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 20 centiare

---

## Ispezione telematica

n. T1 51288 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:17:35

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 29690

Registro particolare n. 4860

Presentazione n. 44 del 22/05/2009

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Domicilio ipotecario eletto AVV.G.GROSSI VIA  
MASONE,5 BERGAMO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)



## Sezione riservata all'Ufficio

<b>Liquidazione</b>	Totale	€ 267,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 267,00 (Duecentosessantasette/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 40811  
Protocollo di richiesta BG 174516/1 del 2013



Il Conservatore  
Gerente **ANTUSO ANTONIA**

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	118
Data	30/11/2013	Codice fiscale	80025050164
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	BERGAMO (BG)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
Richiedente **AVV. MONARDO**

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 3

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1384	Subalterno 1
Natura	A1 - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE	Consistenza	-	

Depositato in cancelleria  
oggi, 13 FEB. 2014

Il Funzionario Giudiziario  
Maria Grazia Spagnolo

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 49360

Registro particolare n. 34293

Presentazione n. 45 del 19/12/2013

Pag. 2 - segue

<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1384	Subalterno	2
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1388	Subalterno	-
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1384	Subalterno	3
Natura	E7 - FABBRICATI PUBBLICI DESTINATI AL CULTO		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 4</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1399	Subalterno	-
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 5</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 6</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	5
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 7</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	6
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 8</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	7
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 9</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	8
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	-	
<b>Immobile n. 10</b>					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	9
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE				

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 49360

Registro particolare n. 34293

Presentazione n. 45 del 19/12/2013

Pag. 3 - segue

	POPOLARE		Consistenza	-
<b>Immobile n. 11</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	773	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 10 centiare
<b>Immobile n. 12</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1008	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	10 are 10 centiare
<b>Immobile n. 13</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1015/AA	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	55 are
<b>Immobile n. 14</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1015/AB	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	5 are 90 centiare
<b>Immobile n. 15</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1017	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are
<b>Immobile n. 16</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1383	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 ettari 72 are 50 centiare
<b>Immobile n. 17</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1387	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 60 centiare
<b>Immobile n. 18</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1388	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	10 are 20 centiare
<b>Immobile n. 19</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1389	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	85 are 40 centiare
<b>Immobile n. 20</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	1390	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	33 are
<b>Immobile n. 21</b>				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)			

Nota di trascrizione

Registro generale n. 49360  
Registro particolare n. 34293  
Presentazione n. 45 del 19/12/2013

Pag. 4 - segue

Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	1957	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	12 are	
Immobile n.	22				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	3356	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	49 are	
Immobile n.	23				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	3358	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	15 are 20 centiare	
Immobile n.	24				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	3359/AA	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	17 are	
Immobile n.	25				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	3359/AB	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	27 are	
Immobile n.	26				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella	3360	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 80 centiare	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 49360  
Registro particolare n. 34293  
Presentazione n. 45 del 19/12/2013

Pag. 5 - Fine

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO  
ALL'INDICAZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI.

**PIGNORAMENTI PRECEDENTI : NEGATIVO**



**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 54050

Registro particolare n. 36464

Presentazione n. 98 del 27/11/2020

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 10/11/2020

Numero di repertorio 6194

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Codice fiscale 800 163 40160

BERGAMO

Sede

BERGAMO (BG)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

STUDIO LEGALE LUCIBELLO &  
ASSOCIATI

Indirizzo VIA SAN BARNABA, 39 - MILANO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 3

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Particella 1384 Subalterno 1

Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 53,5 vani

SIGNORILE

Indirizzo VIA VILLA GROMO

N. civico 63

Piano T

Immobile n. 2

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto FABBRICATI

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 54050

Registro particolare n. 36464

Presentazione n. 98 del 27/11/2020

Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	1384	Subalterno	2
Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	1388	Subalterno	-
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	12 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO				N. civico	63
Piano	T					
Immobile n.	3					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	1384	Subalterno	3
Natura	E7 - FABBRICATI PUBBLICI DESTINATI AL CULTO		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO				N. civico	63
Piano	T					
Immobile n.	4					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 15	Particella	1399	Subalterno	-
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	4,5 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO				N. civico	62
Piano	T					
Immobile n.	5					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	5 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO				N. civico	1
Piano	T-1					
Immobile n.	6					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	5
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	15 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO N.1 P.T-1-2				N. civico	-
Immobile n.	7					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	6
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	13 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO N.1 P.T-1-2				N. civico	-
Immobile n.	8					
Comune	E901 - MAPELLO (BG)					

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 54050

Registro particolare n. 36464

Presentazione n. 98 del 27/11/2020

Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	7
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	6,5 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	1
Piano	T-1				
Immobile n.	9				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	8
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	8 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	1
Piano	T-1				
Immobile n.	10				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	9
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	9,5 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	1
Piano	T-1				
Immobile n.	11				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 773	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 10 centiare		
Immobile n.	12				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 1008	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	10 are 10 centiare		
Immobile n.	13				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 1015/AA	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	55 are		
Immobile n.	14				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 1015/AB	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	5 are 90 centiare		
Immobile n.	15				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				



**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 54050

Registro particolare n. 36464

Presentazione n. 98 del 27/11/2020

Foglio	9	Particella	1017	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE			Consistenza	4 are
Immobile n.	16				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1383	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 ettari 72 are 50 centiare
Immobile n.	17				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1387	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4 are 60 centiare
Immobile n.	18				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1388	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	10 are 20 centiare
Immobile n.	19				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1389	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	85 are 40 centiare
Immobile n.	20				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1390	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	33 are
Immobile n.	21				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	1957	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	12 are
Immobile n.	22				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	3356	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	49 are
Immobile n.	23				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	3358	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	15 are 20 centiare
Immobile n.	24				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 54050

Registro particolare n. 36464

Presentazione n. 98 del 27/11/2020

Foglio	9	Particella	3359/AA	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	17 are

Immobile n. 25

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 3359/AB Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 27 are

Immobile n. 26

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 3360 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 80 centiare

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MAIOR SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04951650268

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

---

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 54050

Registro particolare n. 36464

Presentazione n. 98 del 27/11/2020

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 11241

Registro particolare n. 7279

Presentazione n. 13 del 02/03/2022

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 07/02/2022

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BERGAMO

Sede BERGAMO (BG)

Numero di repertorio 264

Codice fiscale 800 163 40160

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente STUDIO LEGALE LUCIBELLO

Indirizzo VIA SAN BARNABA ,39 MILANO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 3

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO

SIGNORILE

Indirizzo VIA VILLA GROMO

Piano T

Particella 1384 Subalterno 1

Consistenza 53,5 vani

N. civico 63

**Immobile n. 2**

Comune E901 - MAPELLO (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Sezione urbana - Foglio 12

Particella 1384 Subalterno 2

Particella 1388 Subalterno -

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 11241

Registro particolare n. 7279

Presentazione n. 13 del 02/03/2022

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	12 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	63
Piano	T				
Immobile n.	3				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1384	Subalterno	3
Natura	E7 - FABBRICATI PUBBLICI DESTINATI AL CULTO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	63
Piano	T				
Immobile n.	4				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 15	Particella	1399	Subalterno	-
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4,5 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	62
Piano	T				
Immobile n.	5				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	5 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	1
Piano	T-1				
Immobile n.	6				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	5
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	15 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO N.1 P.T-1-2			N. civico	-
Immobile n.	7				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	6
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	13 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO N.1 P.T-1-2			N. civico	-
Immobile n.	8				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	7

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 11241

Registro particolare n. 7279

Presentazione n. 13 del 02/03/2022

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	6,5 vani	N. civico	1
Indirizzo	VIA VILLA GROMO				
Piano	T-1				
Immobile n.	9				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	8
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	8 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	1
Piano	T-1				
Immobile n.	10				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	6446	Subalterno	9
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	9,5 vani		
Indirizzo	VIA VILLA GROMO			N. civico	1
Piano	T-1				
Immobile n.	11				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 773	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 10 centiare		
Immobile n.	12				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 1008	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	10 are 10 centiare		
Immobile n.	13				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 1015	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	60 are 90 centiare		
Immobile n.	14				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 1017	Subalterno	-		
Natura	R - FABBRICATO RURALE	Consistenza	4 are		
Immobile n.	15				
Comune	E901 - MAPELLO (BG)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9 Particella 1383	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 ettari 72 are 50 centiare		

**Ispezione telematica**

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 11241

Registro particolare n. 7279

Presentazione n. 13 del 02/03/2022

**Immobile n. 16**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1387 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 60 centiare

**Immobile n. 17**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1388 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 20 centiare

**Immobile n. 18**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1389 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 85 are 40 centiare

**Immobile n. 19**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1390 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 33 are

**Immobile n. 20**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 1957 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 12 are

**Immobile n. 21**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 3356 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 49 are

**Immobile n. 22**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 3358 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 20 centiare

**Immobile n. 23**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 3359 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 44 are

**Immobile n. 24**

Comune E901 - MAPELLO (BG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 3360 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 80 centiare

---

## Ispezione telematica

n. T1 41188 del 30/05/2024

Inizio ispezione 30/05/2024 09:00:29

Richiedente SLVDNL

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 11241

Registro particolare n. 7279

Presentazione n. 13 del 02/03/2022

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MAIOR SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04951650268

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO AI DATI RIPORTATI NEL QUADRO "C" DELLA PRESENTE NOTA.









— che il/la Committente è/sono domiciliato a Hayello  
in Via Villa Gramo n. \_\_\_\_\_  
telef. \_\_\_\_\_ codice fiscale [REDACTED]

— che progettista è [REDACTED]  
nato a [REDACTED]  
domiciliato a CARVICO  
in via [REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED]  
iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Bergamo  
al n. 385

~~all'Albo~~ alla presente (1)

Le opere di cui trattarsi consistono:

- 1.) Sistemazione del tetto con sostituzione dei travetti e dei coppi ammalorati.
- 2.) Intonacatura nel sottotetto della /meti e formazione di caldaia con isolante.
- 3.) Tinteggiatura di tutti i locali interni
- 4.) Rifacimento dei soffitti di intonaco
- 5.) Posare in opera di griglia esterna con altre dello stesso tipo e colore
- 6.) Sostituzione degli apparecchi ipocrici - sanitari negli attuali bagni.

(1) Se vi sono elaborati grafici, devono essere in duplice copia di cui una debi-

COMUNE DI MAPELLO

UFFICIO TECNICO

Reg. Costruzioni N. ....

Prot. N. 1757

Marca da bollo
----------------------

**CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI****IL SINDACO**Vista la domanda presentata in data 19/7/83con la quale ....i.... Sig. [REDACTED]

nat. .... a ..... il .....

domiciliato a Mapello

Codice fiscale .....

chiede ..... la concessione per manutenzione del ponte  
sulla strada prov.in Via Gromo n. ....su mapp. N. 1382 Sez. .... Foglio .....di proprietà della stessa

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data .....  
dell'Ufficiale Sanitario;Visto il referto N. .... in data .....  
del Comando dei Vigili del Fuoco;Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 19/7/83 con verbale n. 19;Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio  
1934, n. 1265;

CE 19. 1904. 83

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MAPELLO (BG).

RELAZIONE TECNICA,

per la sistemazione e ricorritura  
del tetto della "Villa Gromo", site in Comune di Ma  
pello, località Valtrighe, di proprietà della Sig.ra

Si tratta di copertura con orditura completamente in  
legno, costituita da travetti poggianti sui muri pe  
rimetrali e su travi di colmo portate da capriate in  
legno o muri in pietrame e mattoni.

Il materiale di copertura é in coppi a canale ed i  
canali sono in lamiera zincata.

Le gronde che si affacciano sul cortile principale  
sono sagomate ed in muratura e mattoni, mentre sui  
restanti lati sono in legno con andamento a sbalzo  
ed inclinazione a falda di tetto.

Il lavoro consisterà in una ricorritura, sistemazio  
ne ed eventualmente sostituzione di travetti ed as  
sitto, almeno nelle parti dove maggiore sone le in  
filtrazioni d'acqua.

Sopra l'assitto verrà posto in opera del cartone  
catramato ondulato tipo "Ondulina" e quindi di nuo  
vo i coppi a canale, avendo l'accortezza di porre i  
coppi nuovi sul fondo ed i vecchi come coperchio, in

modo di ottenere una certa continuità estetica.

I canali e le converse verranno sostituiti, in quanto ormai fatiscenti. Verranno posti in opera canali e converse in lamiera zincata preverniciata a forno, color marrone e delle stesse dimensioni e forme degli esistenti.

Essendo mancanti le scossaline, verranno poste in opera le nuove del materiale e colore dei canali.

Sul perimetro dei canali saranno posate scossaline in piombo, in quanto attualmente ne sono sprovviste.

Le gronde in muratura in questa fase dei lavori non saranno ristrutturate. Mentre quelle in legno, per conseguenza ai lavori che si eseguiranno alle falde, saranno risistemate, mantenendo le stesse caratteristiche delle attuali.

In fede

geom. Giovanni Ferrari

Geom. GIOVANNI FERRARI  
Medolago (Bg) ☎ 90.17.44

Medolago il 24/I/1984



**Studio Tecnico**  
Geom. Giovanni Ferrari  
Via A. Manzoni 60/a Tel. 901.744  
**MEDOLAGO (BG)**

Al Sig. SINDACO DEL COMUNE DI  
MAPELLO (BG)

Oggetto: Proprietà Sig.ra [REDACTED]  
"Villa Gromo" fr. Valtigne  
MAPELLO - (BG).

CON RIFERIMENTO ALLA DOMANDA PRESENTATA DALLA SINGNORA [REDACTED] CONCERNENTE LO INTERVENTO URGENTE DI RIFACIMENTO DELLA COPERTURA DI PARTE DEL TETTO DELL'IMMOBILE DI CUI ALL'OGGETTO, INVIO, A CORREDO DELLA STESSA, IL DISEGNO ARCHITETTONICO ILLUSTRATIVO E LA RELAZIONE TECNICA.  
IN FEDE

geom. Giovanni Ferrari







I PROPRIETARI : \_\_\_\_\_

IL TECNICO: Geom. Francesco Ferrari

Disegnato <i>F.F.</i>	STUDIO TECNICO Geometra GIOVANNI FERRARI Via A. Manzoni 60/a MEDOLAGO (BG) Tel. 035 / 901744	Scale:	denominazione:	Prot.  1,40
		1:2000 1:100	[REDACTED]	
copie n.° i	data: <b>gennaio 84</b>	TAV.:	COMUNE DI: <b>MAPELLO (BG)</b>	Sostituisce:  //
		1	MAPP. n.° 1382-1384 - - 1385 -	Sostituito da:  //
			oggetto: <b>rifacimento copertura</b>	

N. ② 29/11/83

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MAPELLO - Bergamo -

Oggetto: Sistemazione muro di cinta. (Edificio vincolato ai sensi della Legge 1089 del 1/6/1939.



La sottoscritta [redacted] proprietaria dell'edificio denominato Villa Gromo, chiede il nulla osta per procedere ai lavori di sistemazione del muro di cinta nei punti in cui questi è pericolante.

COMUNE DI MAPELLO  
28 NOV 1983  
Prot. n. 2884  
10 di 9

Si specifica che i lavori verranno effettuati nello arco di 2-3 giorni, con materiali di recupero del muro stesso e rispettando la funzione tecnica estetica dell'insieme.

Allego alla presente il prospetto illustrativo e n° 2 fotografie del muro in pietra.

In fede



Mapello 11, 24 - 9 - 1983

COMUNE DI MAPELLO  
(PROV. DI BERGAMO)

LA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA  
SEDUTA DEL 28/11/83

APPROVA

Alle condizioni contenute nella licenza  
RESTANO SALVI I DIRITTI DI TERZI

In Membro della Commissione

IL SINDACO

25 CE 6/5/86

# RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

**COMUNE DI MAPELLO**  
 5 LUG 1985  
 P. A. 2018  
 Cat. 10 D. 10 F. 10

AL SIGNOR SINDACO



del Comune di Mapello

adossati con l'unito progetto di (1) restauro conservativo e ristrutturazione delle Cascine della corte rustica al Gromo  
 ad uso (2) miniappartamenti per civile abitazione (viene interessata alla ristrutturazione parte del complesso con l'esclusione pressoché totale dell'ala Sud)

## CHIEDONO

ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e del vigente Regolamento Comunale Edilizio, il rilascio della concessione per le opere come sotto descritte da eseguirsi in corte rustica al Gromo sopra un'area di mq. \_\_\_\_\_ sui mappali N.1382e603 corrispondente al civico N. \_\_\_\_\_ di via \_\_\_\_\_

Proprietaria del terreno \_\_\_\_\_

come da atto \_\_\_\_\_

Domiciliata a Mapello Via Villa Gromo

Committente (3) la proprietaria \_\_\_\_\_

Domiciliata a Mapello Via Villa Gromo

Progettista (4) Dott. Arch. Roberto Pajella e Dott. Arch. Maria Carla Andreoletti

Domiciliato o con sede via Adua 34 - Seveso (MI) e via \_\_\_\_\_

Direttore delle opere (4) Dott. Arch. Roberto Pajella (PROV. DI BERGAMO)

Domiciliato o con sede via Adua 34 - Seveso (MI)

Esecutore dei lavori (5) \_\_\_\_\_

Domiciliato o con sede \_\_\_\_\_

**COMUNE DI MAPELLO**

**LA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA**

**SEDUTA DEL 6 MAG. 1986**

APPROVA

NOTIZIE GENERALI

Alle condizioni

DIRITTI DI TERZI

IL SINDACO

a) Finanziamento (6) privato

b) Tipo (7) medio c) Struttura portante (8) mista

d) Impianti centrali: Riscaldamento? no - Condizionamento? no - Ascensore? no

e) Dimensioni: Superficie coperta mq. 1830 totali Piani fuori terra (compreso il seminterrato) N. 3 - Vol. V/P della parte fuori terra, mc. 14160 totali Volume totale V/P (compreso l'interrato) mc. Per l'intervento che è parziale vedere relazione allegata

f) Durata presunta per l'ultimazione dei lavori: mesi 24 (ventiquattro)

(1) Nuova costruzione, ampliamento di edificio, ecc.  
 (2) Civile abitazione, esercizio pubblico, educando, caserma, ospedale, case di cura, azienda commerciale, banca, ecc.  
 (3) Per le società, gli enti e simili si dovrà indicare il cognome, nome e residenza del legale rappresentante, debitamente autorizzato alla firma dell'istanza.  
 (4) Ingegnere o Architetto abilitato all'esercizio della professione, Perito Industriale, Edile o Geometa per le costruzioni loro consentite dalle leggi 11 febbraio 1929, n. 275 per i Periti Industriali, n. 274 per i Geometri dalla legge n. 2248, art. 16.

**CONSISTENZA**

Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			Locali destinati ad altro uso
	Stanza	Accessori	TOTALE	
1	2	3	4 = 2 + 3	5
34	45	35	80	2

**DESCRIZIONE**

1 - **Sistema di costruzione:** trattasi di edificio risalente al XVIII° secolo ove vengono sostituite le strutture orizzontali

- a) strutture verticali esistenti
- b) strutture orizzontali in laterocemento e legno come concordato con la Soprintendenza
- c) numero e tipo delle scale 4 esistenti
- d) tipo della copertura tegole a canale esistenti
- e) materiale di gronda canalizzazioni in rame come da accordi con Soprintendenza
- f) pavimenti legno e cotto come concordato con la Soprintendenza
- g) pavimenti dei cortili in acciottolato
- h) materiali e tinte per le fronti intonaco rasopietra, serramenti in legno

2 - **Mezzi di scarico:**

- a) per le acque piovanti pluviali mediante canalizzazioni a pozzi pluviali perdenti
- b) per le acque chiare mediante canalizzazione ai pozzi perdenti
- c) per le acque lorde alle fosse settiche

3 - **Mezzi di raccolta delle immondizie:** mediante servizio pubblico

4 - Ogni appartamento è munito della prescritta canna da fumo? si (in cemento vibrocompresso)

5 - Esistono mezzi di areazione meccanica o condizionamento d'aria? si

6 - Esistono impianti di riscaldamento? si (centraline autonome inferiori a 30.000 Kcal/h)

7 - Esistono ascensori? no quanti piani \_\_\_\_\_

**PER LE INDUSTRIE:**

8 - a) genere dell'industria \_\_\_\_\_

**ELL'OPERA**

Totale generale vani e locali 6 = 4 + 5	ABITAZIONI COMPOSTE DI STANZE										10 e oltre	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	abit.	stanze	
	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
82	24	10	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

**SOMMARIO**

d) se tratta sostanze pericolose o comporta emissioni, esalazioni, polvere, fumo, vapori; se produce rilevanti rumori o vibrazioni .....

e) numero massimo degli operai: uomini ..... donne .....

f) camini industriali (Indicare l'altezza e la distanza dalla pubblica via) .....

g) mezzi di scarico delle acque industriali .....

Come si intende provvedere alla fornitura dell'acqua potabile? mediante allacciamento alla rete idrica urbana

Nella costruzione vi saranno strutture di conglomerato cementizio semplice o armato od a struttura metallica (1) sì, mediante solette in C.A. e travi

Si allegano alla presente: .....

a) il progetto di costruzione in due copie, una delle quali debitamente bollata.

b) richiesta di benestare al sistema di scarico delle acque chiare e lorde in una copia.

I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme della legge 25 marzo 1935, n. 640, nonché dei vigenti regolamenti in materia edilizia e di igiene, nei riguardi pure delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, cioè con assoluto sollievo di ogni eventuale responsabilità del Comune.

Relazione sull'intervento di ristrutturazione a destinazione residenziale dei fabbricati denominati "Corte rustica" facenti parte del complesso monumentale denominato "il Gromo" noto anche come Villa [REDACTED]

[REDACTED] al napp. 1382 in Comune di Mapello in provincia di Bergamo.

L'intervento in epigrafe riguarda i fabbricati colonici censiti al napp. 1382 del Comune di Mapello facenti parte del complesso monumentale summenzionato che risulta vincolato secondo i disposti della Legge 1/6/1939 n° 1089.

L'intero complesso risulta costituito dalla Villa padronale, dal suo parco e da tre cortili: il cortile a Nord-Est o della Cappella, il cortile principale rinserrato dalle ali della villa e la "Corte rustica" a sud-ovest.

Il nucleo originario del complesso è rappresentato dal corpo centrale della villa, mentre le ali ed i fabbricati dei cortili Nord-Est e Sud-Ovest ne rappresentano le integrazioni successive.

Secondo [REDACTED] mentre l'inizio della costruzione del complesso può essere collocato a cavaliere dei secoli XVII° e XVIII°, la sua edizione definitiva si collocherebbe intorno alla

metà del secolo XVIII<sup>o</sup>.

A questo periodo dovrebbero essere fatti risalire gli edifici costituenti la "Corte rustica" che, sempre il [REDACTED] definiscono "eccellente esempio dell'architettura minore Lombarda" collegando la loro distribuzione piantistica a quella della Villa Suardi del Labirinto presso Brescia.

L'intero complesso, benché la documentazione che lo riguarda sia pressoché inesistente, costituisce uno degli esempi più interessanti di ville barocche nella provincia di Bergamo al punto di venire, dal [REDACTED] [REDACTED] definito senza riscontro nel territorio stesso.

La "Corte rustica" interessa un'area di grosso modo mq. 2.500, di cui circa 1.500 risultano coperti da fabbricati rustici che si sviluppano attorno al cortile per una altezza di tre piani lungo quasi tutto il lato Nord-Ovest, per una altezza di due piani lungo il lato Sud-Ovest e per quasi tutto il lato Sud-Est.

Il collegamento dei cascinali alla villa è rappresentato per la parte terminale del lato Nord-Est da un edificio a due piani il primo dei quali alloggia il Torchio mentre l'altro alloggia il fienile, mentre per la parte terminale del lato Sud-Ovest il collega

mento stesso é costituito da un ambiente al piano terreno probabilmente avente un tempo funzioni di rimessa per carri.

Tutto ciò risulta dall'allegato rilievo.

Il volume esistente, al netto dei loggiati e del porticato al piano terreno, risulta essere di circa 10.000 metri cubi e prospetta sul cortile interno avente dimensioni in pianta di ml. 43 x27 circa. L'altezza in gronda é di ml. 9,00 per la parte che si eleva in tre piani fuori terra e di ml. 6,20 per la restante. Quattro scale, poste, al termine dei corpi laterali ed alla loro intersezione col corpo mediano del complesso, assicurano i collegamenti verticali.

Il cortile, che ospita una cisterna coperta parzialmente rovinata, é pavimentato in acciottolato.

La "corte rustica", che giunse ad ospitare fino a non molti anni orsono un numero di circa 160 persone, fu oggetto di un intervento di ricostruzione sul finire del secolo scorso a causa di un incendio che l'aveva devastata. Si ha motivo di credere che tale intervento abbia del tutto ricalcato le linee originarie e l'intera distribuzione dei fabbricati originari.

In questo ultimo dopo guerra vennero modificate le aperture al piano terreno del lato di sud-ovest per acconsentire l'alloggiamento ed il ricovero di macchi



ne ed attrezzature agricole.

Attualmente, a seguito dei profondi mutamenti intervenuti nella struttura sociale ed economica della zona gli abitanti della " Corte rustica " non superano il numero di tre.

Di conseguenza, come naturale, il degrado dei fabbricati si è accelerato in modo da rendere inprocastinabile un intervento che fermi il processo in atto rimuovendo i pericoli per la stabilità stessa delle strutture, specie lignee, pericoli che si stanno evidenziando con particolare riguardo per le strutture della copertura, il cui dissesto preluderebbe a quello totale dei fabbricati costituenti la "Corte" .

Considerate quindi i mutamenti intervenuti e nelle condizioni di vita dei singoli e nella attività agricola, si è ritenuto che la sola possibilità di recupero del complesso fosse quella legata ad una totale destinazione residenziale.

In conseguenza di ciò, tenendo ben presente la necessità di non alterare l'aspetto esterno del complesso e le sue caratteristiche specifiche nonché d'impianto distributivo generale ed originario, si è deciso di intervenire esclusivamente all'interno dei volumi esistenti conservando, salvo la realizzazione di qualche apertura strettamente necessaria, ed il ripristi

no di quanto demolito per alloggiare macchinari, le murature di perimetro, i loggiati ed i porticati in modo integrale.

Vengono pure mantenuti inalterati i profili delle coperture e, se necessariamente, gli orizzontamenti delle abitazioni vengono ricostruiti in laterocemento, quelli dei loggiati vengono rifatti integralmente in legno secondo lo schema strutturale esistente.

Le facciate saranno trattate, previa scrostatura, con intonaco raso pietra concordando la sua eventuale coloritura a tempera con la Soprintendenza, i serramenti saranno realizzati in rovere con tintura color noce e con gli oscuri ed i parapetti dei loggiati.

Il manto di copertura sarà in tegole a canale, possibilmente di recupero, mentre i canali di gronda ed i pluviali saranno rifatti in rame.

Verrà risistemato l'acciottolato del cortile, con collocazione dei posti-macchina in zona esterna al complesso vincolato.

I materiali degli interni saranno, per quanto possibile, quelli tradizionali con largo impiego del legno e del cotto mentre la ferramenta di porte e finestre sarà in ferro brunito.

Il progetto prevede la creazione di 25 unità di abitazione unifamiliari secondo una tipologia sufficiente

mente diversificata.

**Bibliografia:**

Luigi Angelini: " 12 Ville Bergamasche."-Bergamo-  
1962

 Villa delle  
provincia di Bergamo o Brescia - Milano 1969 /

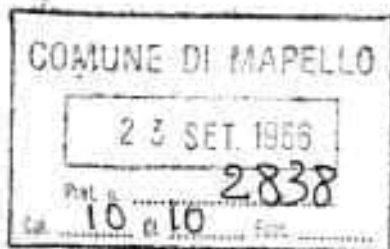
**Dr. ROBERTO PAJELLA**

ARCHITETTO

Iscr. Albo Milano n. 634 del 31-1-64  
Via Adua, 34 - Tel. 0322 - 600.401  
20030 SEVECO (MI)

Cod. Fisc. - PUL RRT 39E07 1709SJ

25 060586



Ill.mo Signor  
Sindaco  
Comune di Mapello  
SEDE

Oggetto: Manutenzione straordinaria portineria di "Villa  
Gromo"

La presente per informare che l'impresa [redacted]  
[redacted] Mercoledì p.v. i lavori per  
quanto in oggetto ( concessione n° 3649 del 06.05. 1986)

Mapello, 21-09-1986

Distinti saluti

[redacted]

(10)

EE. del 28.05.91

# RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

## PER OPERE MINORI (1)

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

DI MAPELLO (BG)

I sottoscritti, con l'unito progetto di RISTRUTTURAZIONE E RIPRISTINO  
DI BALAUSTRATA IN PIETRA.



COMUNE DI MAPELLO

1<sup>o</sup> MAR. 1991

PROT. N. 869

Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

### CHIEDONO

ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, della legge 25 marzo 1982, n. 94,  
di conversione del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, della legge 28 feb-  
braio 1985, n. 47 e successive modifiche, della legge della Regione Lombar-  
dia 5 dicembre 1977, n. 60/61, e del vigente Regolamento edilizio comunale,  
il rilascio della concessione per le opere da eseguirsi in \_\_\_\_\_

MAPELLO

Via Gromo n. 1

mapp. N. 100B Sez. \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_

### DICHIARANO

che la Committente Sig.ra \_\_\_\_\_

nata a \_\_\_\_\_

COMUNE DI MAPELLO

(PROV. DI BERGAMO)

LA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA  
SEDUTA DEL 28 MAG. 1991.....

**APPROVA**

Alle condizioni contenute nella Concessione  
RESTANO SALVI I DIRITTI DI TERZI

IL SINDACO

Un Membro della Commissione

è/sono proprietari dell'area, o ne detiene/detengono il titolo a sensi del-  
l'art. 4 della citata legge 10/77, giusto l'atto notarile N. \_\_\_\_\_ rep.

(1) Vedasi avvertenza nell'ultima pagina.

<b>COMUNE DI MAPELLO</b>	
03 FEB. 1983	
PROF. N. ....	S.F. ....
Car. ....	Cl. .... Fanc. ....

Al Sig. SINDACO del COMUNE

MAPELLO (Bg)

OGGETTO: RICHIESTA DI RIMBORSO ONERI PER OPERE EDILI NON ESE-  
GUITE.

- Premesso che in data 01.12.1981 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Mapello regolare Concessione Edilizia con Contributo n° 28 del Registro Costruzioni del Comune di Mapello, per opere di Ristrutturazione del Casggiato sito in Via Gro mo di Mapello (Bg), per cui veniva versata, presso la tesore ria del Nostro Comune, la somma di f. 47.652.360, quale I° rata del 50%, comprensiva di interessi per ritardato paga- mento Contributo Commisurato sul Costo di Costruzione ed Oneri di Urbanizzazione.

- Premesso, inoltre, che in data 27.05.1986 veniva rilasciata regolare Concessione Edilizia con Contributo n° 06 del Regi- stro Costruzioni del Comune di Mapello, per Opere di Restau- ro Conservativo e Ristrutturazione corte rustica del fabbri- cato già oggetto di provvedimento autorizzativo n° 28/1981, con recupero degli Oneri versati nel 1982, in quanto le ope- re precedentemente concessionate non erano state eseguite.

- Premesso, infine, che comunque, nè la Concessione Edilizia n° 28/1981, nè la Concessione Edilizia n° 06/1986 sono state

COMUNE DI MAPELLO
0 3 FEB 1993
.....
.....

ritirate dalla sottoscritta e, di conseguenza, le opere richieste non sono state eseguite,

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Sig.ra

con la presente

lettera,

C H I E D E

alla S.V. il rimborso dei Contributi versati e sopra richiamati per un ammontare di f. 47.652.360 (lire quarantasettemilioni-seicentocinquantaduemilatrecentosessanta), in quanto, come già dichiarato, le Concessioni Edilizie relative non furono mai ritirate, con la conseguente e totale mancanza dell'esecuzione delle opere richieste.

In attesa di Vostra gradita risposta, si porgono cordiali saluti.

Mapello il, 3-2-1993



# COMUNE di MAPELLO

PROVINCIA DI BERGAMO



UFFICIO TECNICO  
PROT.N. 849

Mapello, 14.02.1994



OGGETTO: ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO

## I L S I N D A C O

VISTA l'istanza del 02.02.1994;  
VISTO l'art.48 della Legge 05.08.1979 n. 457 e successive  
modificazioni ed integrazioni;  
VISTO l'art. 7 della Legge 25.03.1982 n. 94;  
SENTITO il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del  
10.02.1994 con verbale n. 10;

## A U T O R I Z Z A

la [redacted] ad eseguire i lavori di adeguamento igienico-sanitario all'edificio di sua proprietà sito in Via Gromo 1 a condizione che: lo smaltimento dei liquami sia realizzato con pozzo perdente a norma di legge o tramite sistema di sub-irrigazione.

I lavori dovranno essere ultimati entro dodici mesi dalla data di notifica della presente.

Restano salvi i diritti di terzi.

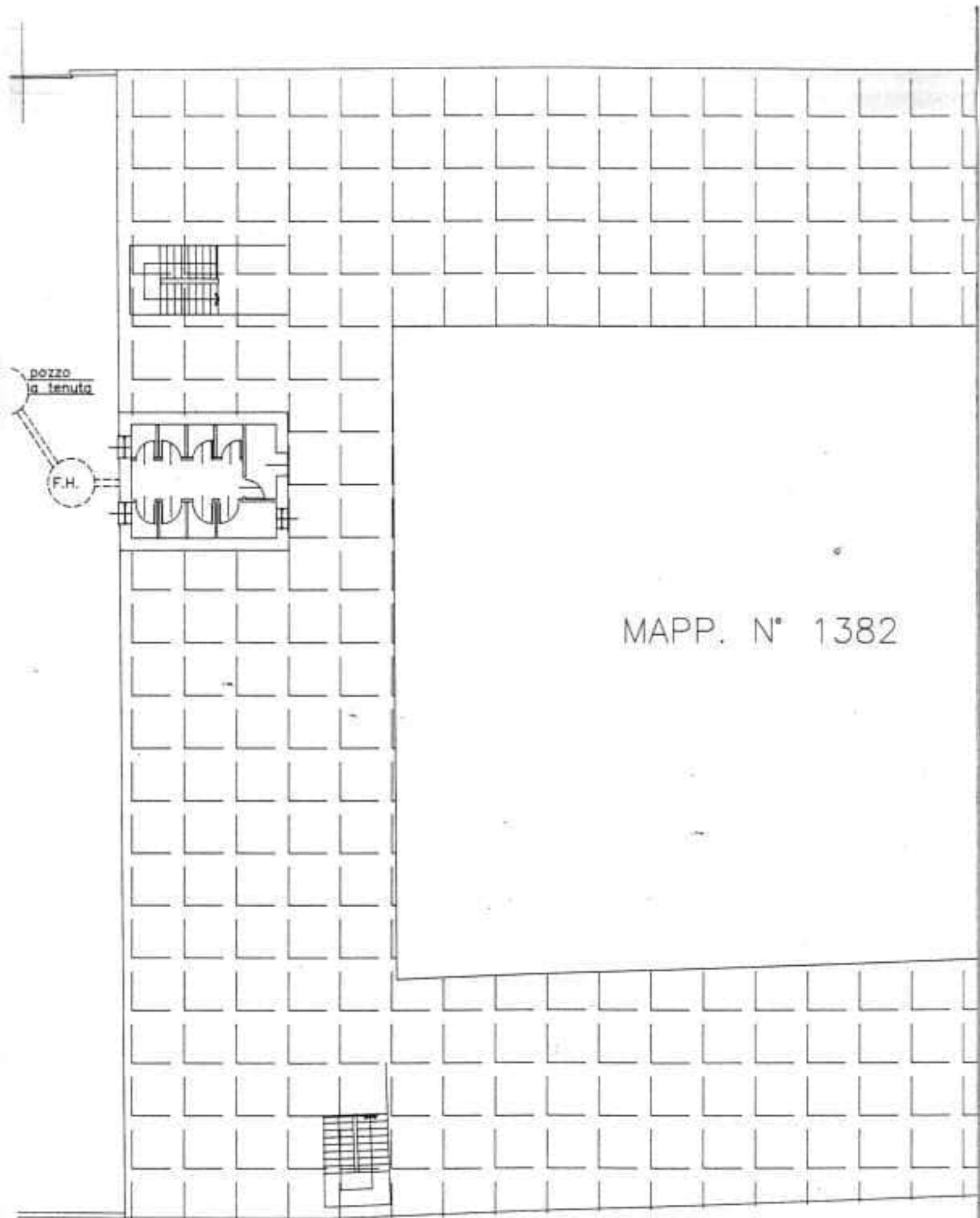
Si dovranno rispettare eventuali prescrizioni della Soprintendenza ai Monumenti di Milano.



IL SINDACO  
IL CONSIGLIERE DELEGATO

*[Handwritten signature]*







COMUNE DI MAPELLO		
24 SET. 1994		
PROV. N. 7662		
Cal. 40	Q. 9	Fac.

Catal. 89 - X



164/94 A

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE  
PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (1)**

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

DI MAPELLO

I sottoscritti, con l'unito progetto di Manutenzione straordinaria  
dei porticati della villa Gromo ed ingresso monumentale.

ad uso \_\_\_\_\_

**CHIEDONO**

ai sensi dell'art. 48 - 1° comma - della legge 5 agosto 1978, n. 457  
e del vigente Regolamento Edilizio Comunale, il rilascio dell'autorizza-  
zione per le opere da eseguirsi in Frazione Valtrighe  
corrispondente al civico n. 1 di via Villa Gromo

**DICHIARANO**

— che L. Committent. e Sig. rs [REDACTED]

~~è/sono~~ proprietaria dell'edificio, o ne detiene/detengono il titolo a  
sensi dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a richiedere la  
autorizzazione, giusto l'atto N. 4700 in data 3/12/82  
registrato a Desio il \_\_\_\_\_

COMUNE DI MAPELLO

(PROV. DI BERGAMO)

LA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA  
SEDUTA DEL **10 NOV. 1994**

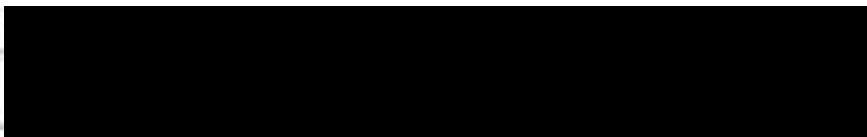
**APPROVA**

Alle condizioni contenute nella Concessione  
**RESTANO SALVI I DIRITTI DI TERZI**

Un Membro della Commissione

(1) Vedere costantemente nell'ultima pagina

— che il Committente è/sono domiciliato a Mapello

telef. 

— che progettista è \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

domiciliato a \_\_\_\_\_

in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

iscritto all'Albo Professionale de \_\_\_\_\_

al n. \_\_\_\_\_

Si allegano alla presente: (1)

1) Planimetria generale della villa

2) Alzati- sezioni

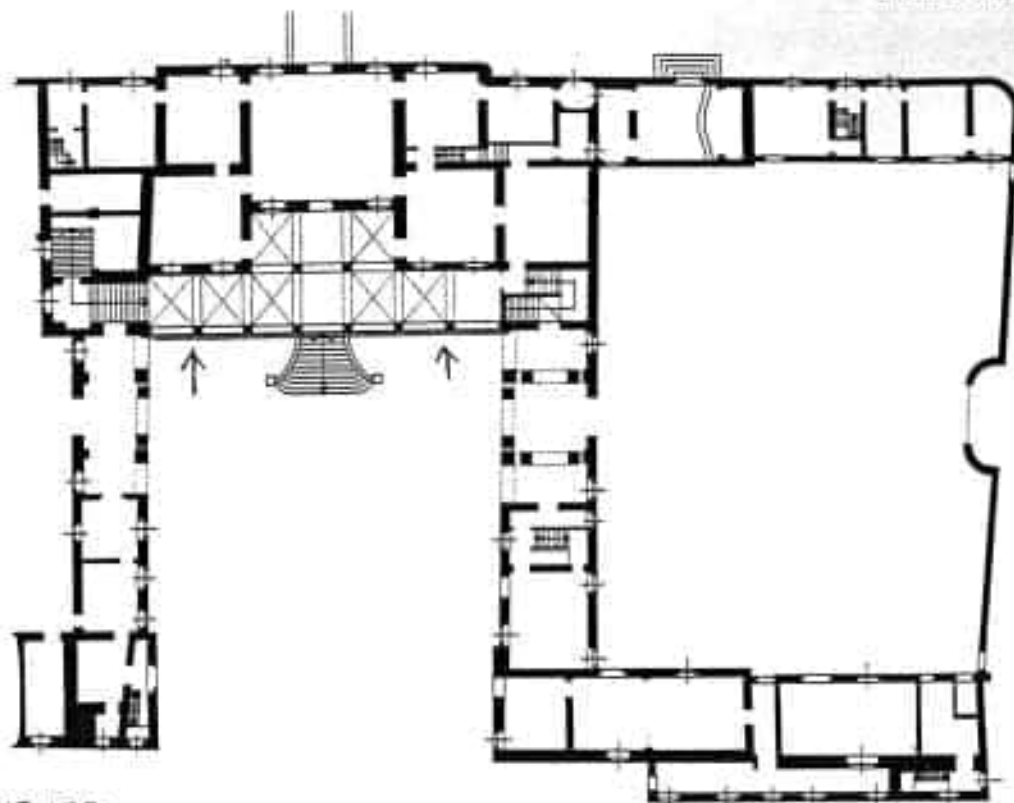
3) Nulla osta della Soprintendenza

4) Relazione tecnico-descrittiva

5) N; 3 fotografie

(1) Se vi sono elaborati grafici, devono essere in duplice copia di cui una debitamente bollata.

Scala 1 : 500

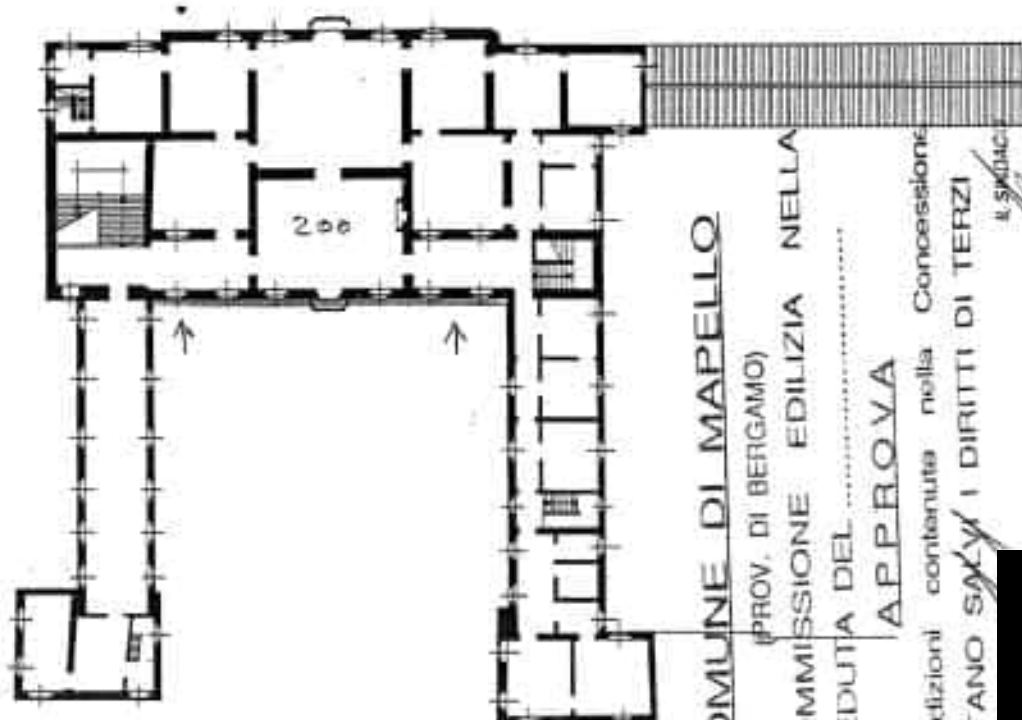


 AREA INTERVENTO

*Pianta al piano terra*

*Plan of the ground floor*

Scala 1 : 500



**COMUNE DI MAPELLO**

(PROV. DI BERGAMO)

COMMISSIONE EDILIZIA NELLA

SEDUTA DEL .....

**APPROVA**

alle condizioni contenute nella Concessione

RESTANO SALVI I DIRITTI DI TERZI

L. S. 10/10/10

*Pianta al primo piano*

*Plan of the first floor*





ORIGINALE  
IN D. 183/94

05 LUG. 1994

19

Ministero per i Beni Culturali  
e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI  
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI  
di Milano P.zza Duomo, 14



Prot. N.° 7590 GN/mt. Allegati

Proposta al Foglio del  
Lavoro Foglio N.°

OGGETTO: ~~Mapello (BG) - Villa Gromo - Richiesta di autorizzazione per rifa-~~  
~~cimento di intonaci di due porticati.~~

e.p.c.  
Al Sig. Sindaco del Comune  
24043 MAPELLO (BG)

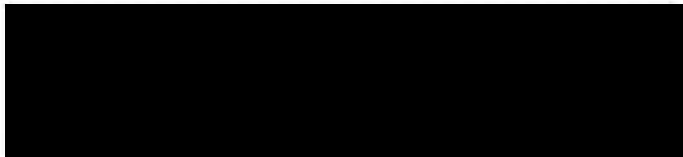
Esaminata la documentazione tecnica trasmessa dalla S.V. con lettera del 16.05.1994, questo Ufficio per quanto di competenza, ai sensi della L. 01.06.1939, n. 1089, autorizza l'esecuzione dei lavori in oggetto alla seguente condizione:

- gli intonaci siano realizzati a base di malta di grassello di calce stagionato e la loro coloritura e finitura vengano definite con chi scrive in corso di sopralluogo, sulla base di campionature realizzate da maestranze specializzate nel campo del restauro.

Si precisa, infine, come già evidenziato verbalmente presso questo Ufficio, che non è possibile rilasciare parere alcuno sul restauro delle parti in pietra, perché si ritiene imprecisa e carente la breve descrizione pervenuta.



IL SOPRINTENDENTE  
dott. *M. Scemmo*



COMUNE DI MAPELLO  
 30 OTT. 1996  
 PROT. N. 380/P  
 Cir. 10 Cir. 20 Fasc. ....

Mapello Il 30/10/96



**Al Sig. Sindaco  
 del Comune di  
 MAPELLO**

**Oggetto : richiesta autorizzazione interventi di consolidamento  
 statico della balaustra .**

La sottoscritta Sig. [redacted] in qualità di proprietaria della  
 "Villa Gromo" sita in Mapello in Via Gromo n°1, con la presente chiede  
 l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di consolidamento statico della balaustra  
 sulla facciata nord della Villa, mapp. 1008.

Le opere, come si evince dall'allegato elaborato grafico, consistono in :

- \_ smontaggio di parte delle basi, cimase e balaustini del parapetto;
- \_ demolizione e rifacimento del sottostante appoggio in mattoni pieni ammalorati.

Certa dell'accoglimento della presente colgo l'occasione per porgere i più,



**Allegati : .....**

**COMUNE DI MAPELLO**

(PROV. DI BERGAMO)

LA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA  
 SEDUTA DEL 30 OTT. 1996

**APPROVA**

constituita nella Composizione  
 CIRITTI DI TERZI  
 & SACCO





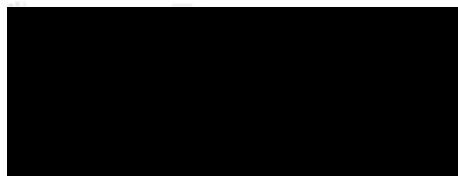
# Comune di Mapello

Provincia di Bergamo

Ufficio Tecnico

Prot. N. 9809 D240/96

Mapello, 30.10.1996



**OGGETTO: AVVISO DI AVVENUTA CONCESSIONE EDILIZIA**

Con riferimento alla richiesta presentata il 30.10.1996 e concernente CONSOLIDAMENTO STATICO BALAUSTRAS si comunica che la stessa è stata esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30.10.1996 con verbale n.21 con parere favorevole  
Si dovranno rispettare le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza.  
Si dovrà effettuare un versamento di £. 100.000,= in ottemperanza alla deliberazione di Giunta Municipale n. 171/1991.  
Si dovranno depositare due marche da bollo da £. 20.000,=

La presente non costituisce atto di CONCESSIONE e pertanto, i lavori non devono essere iniziati prima di aver ricevuto, nei modi di legge, la concessione ad eseguire la opere richieste.

IL SINDACO



ORIGINALE

AL COMUNE DI

MAPELLO (BG)

COMUNE DI MAPELLO  
Provincia di Bergamo

21 SET 2000

PROT. N. 6004

Cat. Cl. Est.

DIRITTI DI  
SEGRETARIANON DOVUTI IN  
CASO DI  
ABBATTIMENTO  
BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

MR

Il/ La sottoscritto/a .....  
residente /con sede .....  
N° CODICE FISCALE .....

CAP 20124 tel. 02/42 30943 con domicilio in Milano Presso .....  
via ..... CAP ..... tel. ....

nella persona di ..... nella sua veste di (1) .....  
In qualità di  Proprietario  Avente titolo con delega della proprietà in data .....  
Proprietario .....  
residente in ..... via .....

A' sensi e per gli effetti dell'art. 2.60 della Legge 23-12-1996, n. 662

## DENUNCIA

l'inizio della esecuzione di opere edilizie non soggette al pagamento di oneri

a far tempo dal ventesimo giorno successivo all'inoltro della presente nel fabbricato o nell'area siti in:

zona di decentramento n.  LOCALITA' GROHO n. .... piano .....

Il presente progetto sostituisce la D.I.A. presentata in data ..... prot. ....  
di cui costituisce variante; si dichiara che le opere in variante avranno inizio a far tempo dal ventesimo  
giorno successivo all'inoltro della presente (allegare tipi di confronto)

come da progetto allegato e relativa relazione asseverata del progettista abilitato

## COMUNICA CHE

- a) le opere previste ed illustrate nell'allegata relazione asseverata rientrano nella facoltà prevista dal citato art. 2, comma 60.7, della Legge 23-12-1996, n. 662.
- b)  le opere comportano modifiche in locali NON interessati da domanda di CONDONO edilizio ex lege 47/85 e/o L. 724/94 e successive modifiche
- le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di CONDONO edilizio ex lege 47/85 e/o L. 724/94 e successive modifiche per opere ultimate nell'anno ..... atti n. ....  
per il quale si allega copia del relativo modello ed eventuali allegati.
- le opere comportano modifiche in locali oggetto di concessione a sanatoria ex lege 47/85 e L. 724/94 e successive modifiche N. .... del .....
- c)  essendo previsti interventi su parti degli edifici contenenti fibre di amianto, si impegna a conseguire entro l'inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della ASL competente.

Si allega la relazione prevista dalla disposizione di cui all'art. 2 comma 60.11 della Legge 23-12-1996, n. 662, redatta da professionista abilitato alla progettazione il quale assevera che le opere da realizzare rispettano le norme urbanistiche, il Regolamento Edilizio vigente nonché le norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Il sottoscritto si impegna, inoltre, a comunicare la data di fine lavori entro il termine massimo di anni tre dal loro inizio, nonché a produrre un certificato di collaudo finale, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere realizzate al progetto presentato.

Firma del Proprietario/Avente titolo

(1) nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 127/97, si allega, ai fini della verifica dell'autenticità delle sottoscrizioni, copia di Documento d'identità del Proprietario e/o dell'Avente titolo

Spazio riservato ad eventuali dichiarazioni

### 1) Relazione Tecnica di Asseverazione

Oggetto: realizzazione di opere ai sensi dell'art. 2, comma 60.7 della legge 23-12-1996 n. 662 Immobile sito in:

ident .....  
Il so .....  
via .....  
COD .....  


recapito in Milano via ..... CAP ..... presso .....

in qualità di PROGETTISTA, iscritto all'albo professionale de l. GEOMETRI  
dell'Ordine/Collegio della provincia di MILANO col n. 7820

#### DICHIARA

che le opere da eseguirsi consistono in:

DEMOLIZIONE DEL MURO COSTRUITO SUI MAPPALI 1153-1025-2142 E 1971 COME DA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AUREATA, CON RIPULSTINO DELLA STRADA NELLA FORMA E DIMENSIONI ORIGINALI.

come da progetto allegato, composto da n. .... elaborati in 2 copie.

#### Dichiara altresì

1) che le opere da realizzare insistono su area compresa dal vigente P.R.G. in zona omogenea ..... con Destinazione Funzionale.....  non interessata da Piani Attuativi vigenti e/o adottati  che essendo l'area interessata soggetta a prescrizioni di Piani Attuativi vigenti e/o adottati le opere previste non contrastano con le medesime.

- non vincolata ai sensi di legge
- vincolata ai sensi del Titolo II Dlgs 490/99, le opere non alterano i luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili
- vincolata ai sensi del Titolo II Dlgs 490/99 si allega autorizzazione rilasciata dall'Ente preposto alla tutela
- vincolata ai sensi del Titolo I Dlgs 490/99 si allega benestare N° ..... rilasciato in data ..... dalla competente Soprintendenza Beni Ambientali Architettonici



# IL MINISTRO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

Vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico ;

Ritenuto che l'immobile : Villa con parco e adiacenze

sito in Prov. di Bergamo , Comune di MAPELLO - Via Gromo

frazione di \_\_\_\_\_ , segnato in catasto a

numero 1 di cui l'allegato <sup>di foglio</sup> di proprietà (di ~~comproprietà~~) di \_\_\_\_\_

confinante : ~~con la strada comunale Piana-Veltrighe, mapp. 603, 1015, parte~~  
~~del mapp. 465, mapp. 1389, 1390 ;~~

ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perchè importante villa set-  
tecentesca con parco e rustici; si presenta con tre corpi di fabbrica, sca-  
les d'accesso, portico e colonne eleganti finestre al primo piano e parte  
centrale sopraelevata, sullo sfondo del parco ricche di essenze pregiate.  
Vi si accede da Est attraverso un cancello in asse con l'androne e, da Nord  
attraverso il tipico viale di pioppi adducente ad un'osedra nel giardino  
che si collega alla villa con un terrazzo a ponte sulla strada sottostante.  
Le ricche pitture delle sale interne e della Cappella sono attribuite al  
Carloni operoso nel bergamasco alla metà del settecento. Il cascinale è un  
interessante esempio di **DECRETA:** Annesso  
architettura rustica locale.

l'immobile Villa con parco e adiacenze-MAPELLO, via Gromo.

come sopra descritto, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà notificato in via amministrativa al proprietario domiciliato

in Mapello Via Gromo N. \_\_\_\_\_

a mezzo del messo comunale di Mapello

A cura del competente Soprintendente ai Monumenti della Lombardia

MILANO - Piazza Duomo 14 \_\_\_\_\_ esso verrà

quindi trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

15 SET 1966  
Roma, 15 settembre 1966 19



IL MINISTRO

F.to CALEFFI  
(F.to Caleffi)

Per copia conforme

[Redacted] sione

### VERBALE DI NOTIFICA

Su richiesta del Ministro della Pubblica Istruzione, io sottoscritto, messo del Comune di Mapello, ho, in data di oggi, notificato il presente decreto

[Redacted] mediante consegna fattane al domicilio suindicato, a mezzo di persona qualificatasi per

alla custode Trabucchi Enrica

Data 15/10/1966



IL MESSO COMUNALE

(F.to Illeggi)

IL MINISTRO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

mappali:

Villa: 1384, 1385; rustici: 1382, 1387; parco e giardino:  
1383, 1957, 1008, 1399, 1388 e parte del mapp.465 per una  
striscia in asse con l'ingresso alla Villa larga mt.20 fino  
al confine nord del mappale, più l'area esistente la villa  
a nord per la profondità di mt.60 e ad est per la profondi-  
tà di mt.20, come indicato sulla planimetria annessa.

*Il Ministro*

F.lli CALETTI



*H. Calletti*

# SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI

MILANO

---

MAPELLO (Bergamo) - Villa Gromo.

Descrizione del complesso formato dalla villa,  
dal parco e dalle adiacenze.

Importante esempio di dimora signorile settecentesca, villa Gromo è isolata in amena posizione ai piedi di un colle; vi si scende da est attraverso la cancellata tra pilastri settecenteschi posta in asse con il cortile e l'androne a colonne; da nord vi si arriva lungo il tipico viale di pioppi adducante ad un'area di sosta nel giardino retrostante incurvata in forma di esedra chiusa da cancello e collegata con gusto alla villa da un terrazzo gettato a ponte sulla strada sottostante.

Da sud la villa si presenta con l'armoniosa architettura del tre corpi di fabbrica tipici delle ville signorili lombarde, fiancheggiata dalle dipendenze e inquadrata sullo sfondo della distesa verde del parco antistante in una grandiosa cornice di alberi eccezionali per il loro insieme la disposizione, lo sviluppo, il pregio delle essenze che la compongono come la magnolia, il taxodio, il cedro del Libano e diodora, il faggio di varia specie, la sequoia.

Dal cortile antistante si sale, per una scala curvilinea, al piano del portico a colonne, sopraelevato su di uno zoccolo a bugne e chiuso da una balaustra a pilastri di arenaria locale.

Al primo piano, in asse con le arcate del portico, si aprono sette finestre ed in corrispondenza delle centrali, nella parte sopraelevata del sottotetto, si aprono tre piccole luci ovali.

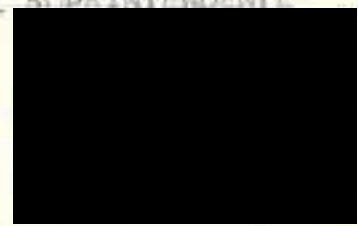
Di lato, secondo l'uso consueto alle ville signorili, si trova la cappella.

L'interno possiede sale le cui pareti e volte sono ornate da pitture eseguite nella fastosa maniera tipica dell'epoca; di particolare ricchezza e gusto è la decorazione a fresco di un salone dove campeggia, in una scenografica cornice, una

figurazione mitologica di grandioso effetto, attribuita a Carlo Carloni o anche al Bertoloni, operosi nel bergamasco verso la metà del settecento.

Interessante esempio di antico cascinale è il rustico adiacente alla villa, con le abitazioni rurali e i vari servizi aperti sul grande portico e sui tipici loggiati di legno dei piani superiori.

IL SOPRINTENDENTE



[Faint, illegible text from the reverse side of the page, appearing as bleed-through.]



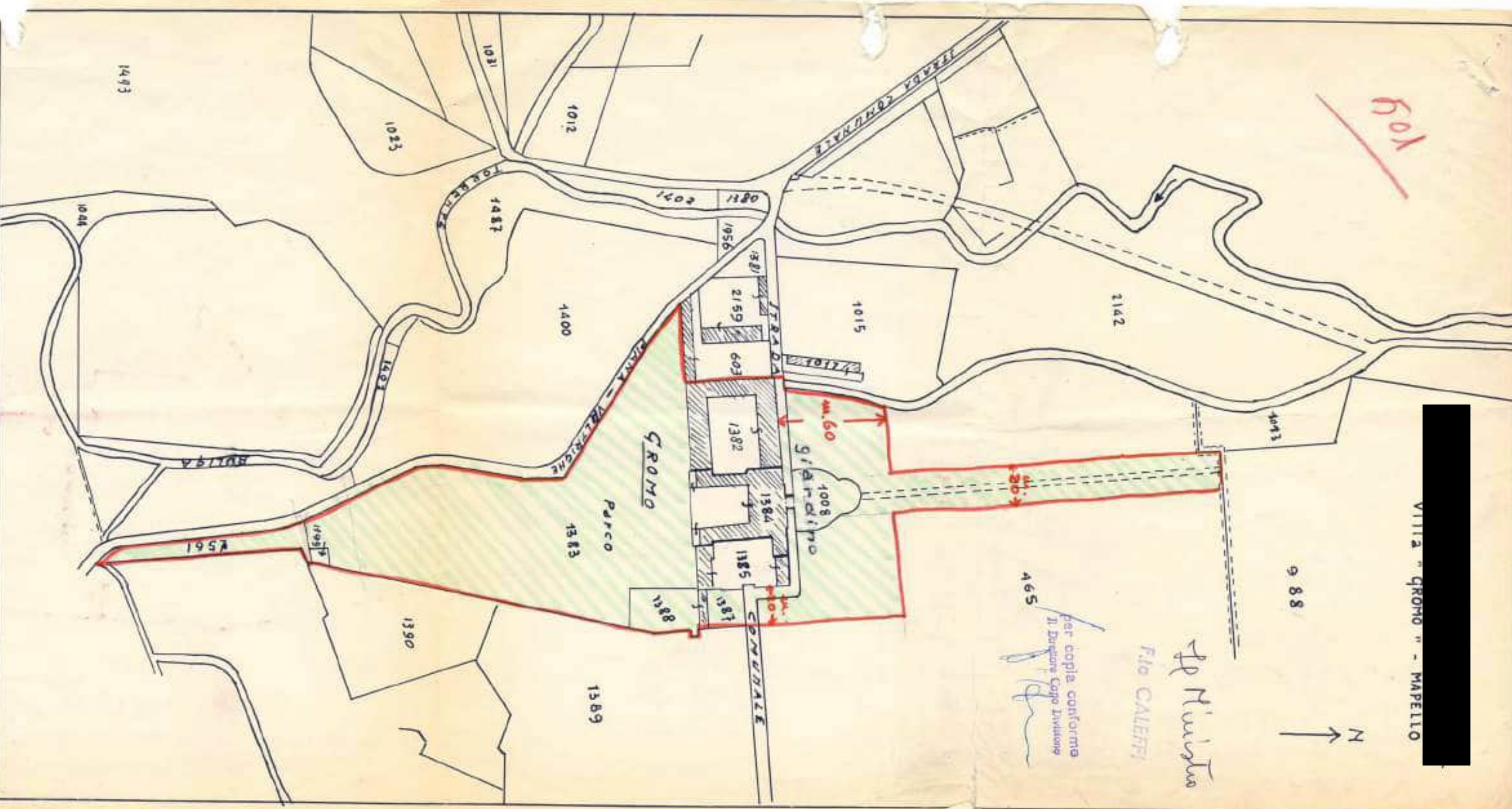
*601*

VILLA "GROMO" - MAPELLO



*Sp. N. Minerva*  
F. LO CALLEPI

per copia conforme  
Il Direttore Capo Divisione  
*[Signature]*  
465



**Dati proprietario**

Nome e cognome  
Regione  
Indirizzo  
N. civico  
Comune  
Provincia  
C.A.P.  
Codice  
Telefono

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **16132 - 000074 / 16**  
Registrato il **11/06/2015**  
Valido fino al **11/06/2025**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome  
Numero di accreditamento

**Dati catastali**

Comune catastale	MAPELLO		Sezione	Foglio		12	Particella		1384
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
1									

**Dati edificio**

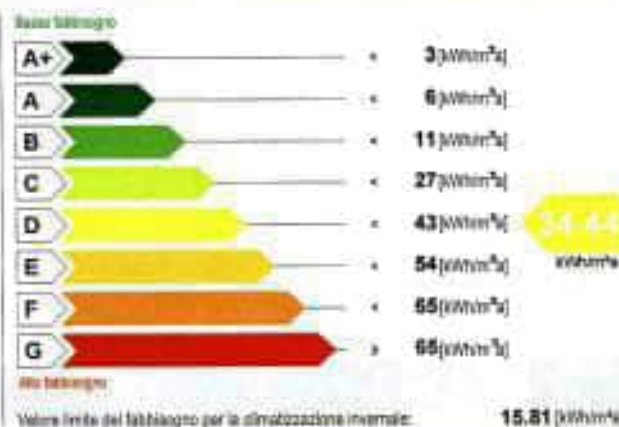
Provincia **BERGAMO**  
Comune **MAPELLO**  
Indirizzo **VIA VILLA GROMO, 1**  
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
Gradi giorno **2426 (GG)**  
Categoria dell'edificio **E.4(3)**  
Anno di costruzione **Prima del 1930**  
Superficie utile **671,89 (m<sup>2</sup>)**  
Superficie disperdente (S) **2252,20 (m<sup>2</sup>)**  
Volume lordo riscaldato (V) **5091,25 (m<sup>3</sup>)**  
Rapporto S/V **0,44 (m<sup>2</sup>)**  
Progettista architettonico **N.D.**  
Progettista impianto termico **N.D.**  
Costruttore **N.D.**

**Mappa**



**Classe energetica - EP<sub>tot</sub>**    **Zona climatica**    **E**

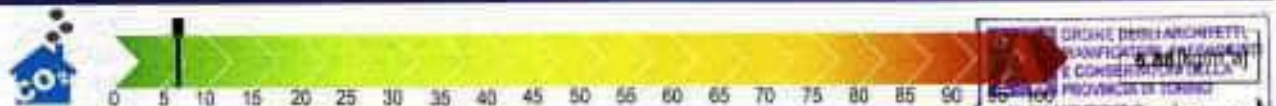
**Classe energetica - ET<sub>c</sub>**



**Richiesta rilascio targa energetica**

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>**



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
MANIFATTORI, INGEGNERI  
E CONSULENTI DELLA  
PROVINCIA DI TORINO  
**ARCHITETTO**  
**FRANCESCO BERTOLI**  
n. 051/7



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**    valido fino al **11/06/2025**



Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator name and value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Sistema di generazione, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on boiler type, condensation, and fuel used.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni, Risparmio EP, Priorità intervento, Classe energetica raggiunta, Riduzione CO2. Lists various energy-saving measures like insulation and boiler replacement.

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni menzionate e le tabelle in essi sono giunte ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e c.m.l.

Soggetto certificatore: Francesca Bertoli. Stamp and signature of Francesca Bertoli, n.6517.



16132000074 15

valido fino al 11/06/2025

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Milano, 11 Giugno 2015

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Francesca Bertoli, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 14845 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1613200007415 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	BERGAMO	Comune	MAPELLO		Indirizzo	VIA VILLA GROMO, 1			
Sezione		Foglio	12	Particella	1384	Subaltemi	da		al
Altri Sub.	1								

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

**Infrastrutture Lombarde S.p.A.**  
(Organismo di accreditamento)

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

#### 1. Immobili siti nel Comune di MAPELLO (Codice E901) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		12	6446	701			A/4	2	12,0 vani	Totale: 413 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 394 m <sup>2</sup>	Euro 477,21	VIA VILLA GROMO n. 1 Piano T-1 - 2 DIVISIONE del 21/05/2024 Pratica n. BG0084515 in atti dal 22/05/2024 DIVISIONE (n. 84515.1/2024)	Annotazione
2		12	6446	702			C/2	1	187m <sup>2</sup>	Totale: 231 m <sup>2</sup>	Euro 309,05	VIA VILLA GROMO n. 1 Piano T-1 DIVISIONE del 21/05/2024 Pratica n. BG0084515 in atti dal 22/05/2024 DIVISIONE (n. 84515.1/2024)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Totale: vani 12 m<sup>2</sup> 187 Rendita: Euro 786,26**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			(1) Proprieta' 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DIVISIONE del 21/05/2024 Pratica n. BG0084515 in atti dal 22/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2228639.21/05/2024 DIVISIONE (n. 84515.1/2024)			

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2024

#### 2. Immobili siti nel Comune di MAPELLO (Codice E901) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		12	6446	4			A/4	2	5,0 vani	Totale: 182 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 166 m <sup>2</sup>	Euro 198,84	VIA VILLA GROMO n. 1 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		12	6446	5			A/4	2	15,0 vani	Totale: 556 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 536 m <sup>2</sup>	Euro 596,51	VIA VILLA GROMO n. 1 Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		12	6446	7			A/4	2	6,5 vani	Totale: 228 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 216 m <sup>2</sup>	Euro 258,49	VIA VILLA GROMO n. 1 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		12	6446	8			A/4	2	8,0 vani	Totale: 255 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 237 m <sup>2</sup>	Euro 318,14	VIA VILLA GROMO n. 1 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		12	6446	9			A/4	2	9,5 vani	Totale: 354 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 337 m <sup>2</sup>	Euro 377,79	VIA VILLA GROMO n. 1 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 5: Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 44 Rendita: Euro 1.749,77**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
			(1) Proprieta' 1/3



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2024

#### 4. Immobili siti nel Comune di MAPELLO (Codice E901) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		12	6445	702			F/1		525m <sup>2</sup>			VIA VILLA GROMO n. 1 Piano 1 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2007 Pratica n. BG0008269 in atti dal 16/01/2015 COSTITUZIONE IST 7179.2015 (n. 763.1/2015)	

**Totale: m<sup>2</sup> 525**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
			(1) Proprieta' 1/3
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2007 - COSTITUZIONE IST 7179.2015 Voltura n. 763.1/2015 - Pratica n. BG0008269 in atti dal 16/01/2015	

#### 5. Immobili siti nel Comune di MAPELLO (Codice E901) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
											Dominicale	Agrario		
1	9	7976		-	PRATO	01	1	69	35		Euro 104,95	Euro 83,09	FRAZIONAMENTO del 24/05/2024 Pratica n. BG0085764 in atti dal 24/05/2024 presentato il 23/05/2024 (n. 85764.1/2024)	
2	9	7977		-	PRATO	01		03	15		Euro 1,95	Euro 1,55	FRAZIONAMENTO del 24/05/2024 Pratica n. BG0085764 in atti dal 24/05/2024 presentato il 23/05/2024 (n. 85764.1/2024)	

**Totale: Superficie 1.72.50 Redditi: Dominicale Euro 106,90 Agrario Euro 84,64**



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2024

#### Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
FRAZIONAMENTO del 24/05/2024 Pratica n. BG0085764 in atti dal 24/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2270032.23/05/2024 presentato il 23/05/2024 (n. 85764.1/2024)			

#### 6. Immobili siti nel Comune di MAPELLO (Codice E901) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	773		-	BOSCO CEDUO 02	01	10		Euro 0,28 Lire 550	Euro 0,03 Lire 66	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione
2	9	1008		-	PRATO 01	10	10		Euro 6,26 Lire 12.120	Euro 4,96 Lire 9.595	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione
3	9	1015		AA AB	PRATO SEMIN ARBOR 01 03	55 05	00 90		Euro 34,09 Euro 1,83	Euro 26,98 Euro 2,59	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0079207 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11169.1/2007)	Annotazione
4	9	1017		-	FABB RURALE	04	00				SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione
5	9	1387		-	SEMIN ARBOR 01	04	60		Euro 2,85 Lire 5.520	Euro 2,61 Lire 5.060	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione
6	9	1388		-	SEMIN ARBOR 01	10	20		Euro 6,32 Lire 12.240	Euro 5,79 Lire 11.220	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione
7	9	1389		-	SEMINATIVO 02	85	40		Euro 39,69	Euro 39,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0079284 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11246.1/2007)	Annotazione
8	9	1390		-	PRATO 01	33	00		Euro 20,45	Euro 16,19	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0079285 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11247.1/2007)	Annotazione
9	9	1957		-	PASC CESPUG U	12	00		Euro 0,93 Lire 1.800	Euro 0,25 Lire 480	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
10	9	3356		-	SEMIN ARBOR	03		49	00		Euro 15,18 Lire 29.400	Euro 21,51 Lire 41.650	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione
11	9	3358		-	BOSCO CEDUO	02		15	20		Euro 3,93 Lire 7.600	Euro 0,47 Lire 912	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione
12	9	3359		AA AB	SEMINATIVO SEMIN ARBOR	02 03		17 27	00 00		Euro 7,90 Euro 8,37	Euro 7,90 Euro 11,85	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0079383 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11335.1/2007)	Annotazione
13	9	3360		-	SEMIN ARBOR	03		03	80		Euro 1,18 Lire 2.280	Euro 1,67 Lire 3.230	SCRITTURA PRIVATA del 09/09/1998 in atti dal 22/02/2000 (n. 8772.1/1998)	Annotazione

**Immobile 1:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 2:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 3:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

**Immobile 4:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 5:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 6:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 7:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

**Immobile 8:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

**Immobile 9:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 10:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 11:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 12:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

**Immobile 13:** **Annotazione:** di immobile: passaggi intermedi da esaminare

**Totale: Superficie 3.33.30 Redditi: Dominicale Euro 149,26 Agrario Euro 142,49**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2024

#### Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
			(1) Proprieta' 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 09/09/1998 Pubblico ufficiale FARHAT Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 120594 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2 n. 4269 registrato in data 21/09/1998 - DIVISIONE Voltura n. 8772.1/1998 - Pratica n. 291639 in atti dal 13/10/2003		

**Totale Generale: vani 126 m<sup>2</sup> 712 Rendita: Euro 10.237,95**

**Totale Generale: Superficie 5.05.80 Redditi: Dominicale Euro 256,16 Agrario Euro 227,13**

Unità immobiliari n. 27

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 2,70