



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 622/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757
Fax: 035 0147668
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it



**Beni in Taleggio (BG)
via Canvento 881/g**

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A	9
Corpo: B	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: A	12
Corpo: B	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A	15
Corpo: B	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: A	17
Corpo: B	17

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17

Criterio di stima 17

Fonti d'informazione 17

Valutazione corpi..... 17

Adeguamenti e correzioni della stima..... 18

Prezzo base d'asta del lotto..... 19

Regime fiscale della vendita..... 19



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2025 alle 9.15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Data nomina: 27-03-2025
Data giuramento: 31-03-2025
Data sopralluogo: 01-06-2025
Cronologia operazioni peritali: Sopralluogo in data 01.06.2025 e successivo ricevimento via email della documentazione tecnica dell'ufficio tecnico in data 06.06.2025

Beni in Taleggio (BG)
via Canvento 881/g

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g

Note: Trattasi di appartamento di tipo economico nel Condominio Narciso a Taleggio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedansi anche Allegati 01-02-03):

Intestazione: OMISSIS SRL (CF OMISSIS) di OMISSIS , foglio 29, particella 6959, subalterno 28, indirizzo VIA CANVENTO N.881/g, piano PRIMO, comune TALEGGIO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 52, rendita € 189,80 euro

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001Pratica n. 381759 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13331.1/2001)

Confini: A nord con subalterno 27 e sui rimanenti tre lati area condominiale

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

Si rileva che le altezze rilevate sono diverse da quanto indicato nelle schede catastali in particolare in gronda l'altezza sottotrave è di 240 cm e l'altezza sottotavolato è di 256 cm invece dei 260 cm indicate nella scheda catastale e in colmo l'altezza sottotravetto è di 332/334 invece dei 327 indicati nella scheda catastale

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g

Note: Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'appartamento di cui al Corpo A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Eden s.r.l.- Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedansi anche Allegati 04 e 05):

Intestazione: OMISSIS SRL (CF OMISSIS) di OMISSIS, foglio 29, particella 6959, subalterno 5, indirizzo VIA CANVENTO N.881/g, piano PRIMO, comune TALEGGIO, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 MQ, superficie 22, rendita € 39,04 euro

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001Pratica n. 381759 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13331.1/2001)

Confini: A nord con subalterno 6 e sui rimanenti tre lati area condominiale

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

Si attesta la differenza fra l'altezza rilevata di cm. 246 invece di 230 cm come da scheda catastale e da Progetto autorizzato

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Trattasi di appartamento con autorimessa sito all'interno del Condominio Narciso nel complesso di più abitazioni realizzate nel 1995-1999 (Palazzina Narciso), in via Canvento a Taleggio
(vedansi Allegato 06 – foto – e Allegato 07 – rilievo)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno in particolare

Attrazioni storiche: Nessuno in particolare

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Trattasi di un appartamento di tipo economico (vedasi documentazione fotografica) posto al piano primo del Condominio Narciso così composto (vedansi Allegato 06 – foto – e Allegato 07 – rilievo):

a) soggiorno/cucina/cottura di mq. 15,09

a) bagno di mq. 4,67

b) disimpegno di mq. 2,59

c) camera di mq. 8,66

d) camera di mq. 10,40

e) balcone lato est di mq. di mq. 5,73

f) balcone lato ovest di mq. 2,22

Superficie complessiva di circa mq **58,95**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1995-1999

L'unità immobiliare è sita in via Canvento n.881/g (Condominio Narciso); ha un'altezza utile interna di circa m. media di 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento all'interno di condominio Narciso contenente 12 alloggi e 12 autorimesse

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature

<i>Strutture verticali</i>	parallele condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porte
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gr?s Riferito limitatamente a: SCALA COMUNE
Impianti	
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI MA MANCA LA CALDAIA
<i>Tipologia di impianto</i>	caloriferi in alluminio
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	non rilevabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: Non è presente la caldaia

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al corpo B

Trattasi di autorimessa posta al piano terra/seminterrato del Condominio Narciso della superficie di mq. 18,70 netti e mq. 22 lordi (**vedasi anche Allegato 08 – foto**)

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: seminterrato/terra

L'edificio è stato costruito nel: 1995-1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Canvento n.881/g; ha un'altezza utile interna di circa m. 246 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: saracinesca box materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Potenza nominale</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g**
Numero pratica: 691/1995 (vedasi Allegato 11)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Palazzina Narciso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 30/12/1993 al n. di prot. 959

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1999 al n. di prot. 691 (vedasi Allegato 12)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Autorimessa [C6] sito in **Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g**

Numero pratica: 691/1995 (vedasi Allegato 11)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Palazzina Narciso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 30/12/1993 al n. di prot. 959

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1999 al n. di prot. 691 (vedasi Allegato 12)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g**

Conformità edilizia (per il confronto vedasi anche Concessione Edilizia originaria Allegato 11):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni delle altezze interne da sanare con Permesso di Costruire. Si segnala che tali variazioni che comportano modeste variazioni volumetriche – per poter accedere al cosiddetto Decreto Salvacasa - sono da verificare in relazione a tutto il condominio e alle altezze complessive esterne (all'uopo si segnala che è stata misurata un'altezza in gronda dal piano del box pari a 822 cm invece degli 810 cm autorizzati – **vedasi allegato 11**). Tali verifiche non sono allo stato possibili dovendo accedere a tutte le unità immobiliari e in quanto – trattandosi di un Piano di Lottizzazione con più immobili dovrebbe essere esteso a tutte le palazzine.

La sanabilità e i relativi costi sono di conseguenza da ritenersi di larga massima in virtù anche delle diverse possibili interpretazioni del cosiddetto decreto Salva Casa.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazioni in altezza e volumetriche

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche	€ 3.000,00
oneri comunali	€ 7.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Autorimesse [C6] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g

Conformità edilizia:

Si attesta la differenza fra l'altezza rilevata di cm. 246 invece di 230 cm come da Progetto autorizzato. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste variazioni delle altezze interne da sanare con Permesso di Costruire. Si segnala che tale variazione pur comportando modesta variazione volumetrica è da verificare in relazione a tutto il condominio e alle altezze complessive esterne (all'uopo si segnala che è stata misurata un'altezza in gronda al piano del box pari a 822 cm invece degli 810 cm autorizzati) per poter accedere al cosiddetto "Decreto Salvacasa". Tali verifiche non sono allo stato possibili dovendo accedere a tutte le unità immobiliari e in quanto – trattandosi di un Piano di Lottizzazione con più immobili dovrebbe essere esteso a tutte le palazzine. **La sanabilità e i relativi costi sono di conseguenza da ritenersi di larga massima in virtù anche delle diverse possibili interpretazioni del cosiddetto decreto Salva Casa.**

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazioni in altezza e volumetriche

Gli oneri di regolarizzazione (spese tecniche e oneri comunali) sono da intendersi ricomprese in quanto indicato per il Corpo A in quanto si tratta di verifiche comuni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.3 del 2013
Ambito:	Ambito di Consolidamento allo stato di fatto – ZONA B1
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.20 zona b1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente ma è ammesso un aumento volumetrico del 10% per opere di miglioramento igienico/sanitario e di costruzione di servizi integrative per l'ospitalità e la ricettività nel rispetto delle altezze esistenti
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 mt per nuove costruzioni e H invariate per le esistenti
Volume massimo ammesso:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO in quanto risulta presente un aumento volumetrico (l'altezza esterna in gronda è di 822 cm invece degli 810 cm autorizzati)

Per quanto indicato al paragrafo precedente, NON si dichiara la conformità urbanistica per il mancato rispetto delle altezze previste dal Progetto autorizzato.

Identificativo corpo: B.**Autorimessa [C6] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.3 del 2013
Ambito:	Ambito di Consolidamento allo stato di fatto – ZONA B1
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.20 zona b1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente ma è ammesso un aumento volumetrico del 10% per opere di miglioramento igienico/sanitario e di costruzione di servizi integrative per l'ospitalità e la ricettività nel rispetto delle altezze esistenti
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 mt per nuove costruzioni e H invariate per le esistenti
Volume massimo ammesso:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO in quanto risulta presente un aumento volumetrico (l'altezza esterna in gronda è di 822 cm invece degli 810cm autorizzati)

Per quanto indicato al paragrafo precedente, NON si dichiara la conformità urbanistica per il mancato rispetto delle altezze previste dal Progetto autorizzato.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Sono state modeste variazioni nelle altezze (cm 240 sottotavetto e cm. 256 sottotavolato invece di 260 cm autorizzati - considerando il sottotavolato - e cm. 322/334 invece di 320 in colmo)

Identificativo corpo: B.**Autorimessa [C6] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010, via Canvento n.881/g**

Informazioni in merito alla conformità catastale: E' stata rilevata un'altezza di cm. 246 invece di 230 come indicato nelle schede catastali e nel progetto autorizzato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vedasi anche Allegato 09 – formalità')

Titolare/Proprietario: LA SOCIETA' OMISSIS SRL VENDE AL SIG. OMISSIS IN DATA 13.05.2003 I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO in data **13/05/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS , in data 13/05/2003, ai nn. 2598/1194; trascritto a , in data 27/05/2003, ai nn. 27315/17251.

Titolare/Proprietario: IL SIG. OMISSIS IN DATA 18.04.2007 VENDE I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ALLA SOCIETA' OMISSIS dal 18/04/2007 (attuale/i proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS in data 18/04/2007, ai nn. 16698/8138; trascritto in data 28/04/2007, ai nn. 27122/15316.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: LA SOCIETA' OMISSIS VENDE AL SIG. OMISSIS IN DATA 13.05.2003 I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO in data **13/05/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS , in data 13/05/2003, ai nn. 2598/1194; trascritto a , in data 27/05/2003, ai nn. 27315/17251.

Titolare/Proprietario: IL SIG. OMISSIS IN DATA 18.04.2007 VENDE I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ALLA SOCIETA' OMISSIS dal 18/04/2007 (attuale/i proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS , in data 18/04/2007, ai nn. 16698/8138; trascritto in data 28/04/2007, ai nn. 27122/15316.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi anche Allegato 09):

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO DI COMPRAVENDITA TRA IL VENDITORE IMMOBILIARE GENERALE OMISSIS DI OMISSIS A FAVORE DEL COMPRATORE OMISSIS ; A rogito di NOTALIO OMISSIS in data 05/08/1997 ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data 05/08/1997 ai nn. 26435/20379; OGGETTO DI COMPRAVENDITA I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E ALTRI DEL MEDESIMO EDIFICIO.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 04.02.2000 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/02/2000 ai nn. 4296/3106; PIGNORAMENTO DEL 04.02.2000.

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/12/2002 ai nn. 54883/39191; CON ATTO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 29.11.2002 GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' OMISSIS VENGONO TRASFERITI ALLA SOCIETA' OMISSIS - ANNOTAZIONE: DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSE IN DATA 29 NOVEMBRE 2002 DAL G.E. DOTT. OMISSIS NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 26/2000. LOTTI 25,26,27,28,29,31,32,33,34,35,36.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL 29.11.2002 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/03/2003 ai nn. 12693/1061; RESTRIZIONE DEI BENI CON ATTO GIUDIZIARIO DEL 29.11.2022 A FAVORE OMISSIS .

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL 10-03-2003 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/03/2003 ai nn. 12694/1062; ATTO GIUDIZIARIO DEL 29.11.2022 A FAVORE OMISSIS - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: LA SOCIETA' OMISSIS VENDE I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL SIG. OMISSIS ; A rogito di OMISSIS in data 13/05/2003 ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data 27/05/2003 ai nn. 27315/17251.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A SEGUITO DI COMPRAVENDITA; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 13/05/2003 ai nn. 2599/1195 in data 27/05/2003 ai nn. 27316/7243; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 72000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: LA SOCIETA' OMISSIS SRL ACQUISTA I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DAL SIG. OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 18/04/2007 ai nn. 16698/8138; Iscritto/trascritto a in data 28/04/2007 ai nn. 27122/15316; SI RIPORTA L'ANNOTAZIONE INSERITA NELL'ATTO: SI RIPORTA LETTERALMENTE IL PUNTO "1.2 - PRECISAZIONI" DEL TRASCRIVENDO ATTO: "NELLA PRESENTE VENDITA SONO RICOMPRESI TUTTI GLI ACCESSORI, LE

ACCESSIONI E LE PERTINENZE, NONCHE' OGNI PROPORZIONALE DIRITTO CONDOMINIALE SULLE PARTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C. E DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE. LE PARTI SI DICHIARANO EDOTTE DEL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE REDATTA DAL NOTAIO LEONARDO FERRARA DI BERGAMO IN DATA 18 FEBBRAIO 1984 N. 14687 DI REPERTORIO, REGISTRATO A BERGAMO IL 9 MARZO 1984 AL N. 2225, SERIE I E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI BERGAMO IN DATA 19 MARZO 1984 AI NUMERI 8312/7141. ALL'UOPO SI PRECISA CHE, IN ESECUZIONE ALLE PREVISIONI CONTENUTE NELLA CITATA CONVENZIONE, LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MONFERRATO SRL" (SOCIETA' DANTE CAUSA DELLA PARTEVENDITRICE DELL'ATTUALE PARTE VENDITRICE) HA REALIZZATO LE OPERE INFRASTRUTTURALI COSTITUITE DA VIE D'ACCESSO, IMPIANTI TECNOLOGICI, COSI' COME ESISTENTI DI FATTO E NOTI ALLA PARTE ACQUIRENTE. IN RELAZIONE A CIO' VIENE PRECISATO CHE LA PREDISPOSIZIONE DELLE OPERE PER LA LOCALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI EROGAZIONE DEL GPL A MEZZO DI BOMBOLA E' STATA REALIZZATA SULLA PARTICELLA 6954 (SEI MILANOVECENTOCINQUANTAQUATTRO). PERTANTO TUTTE LE SPESE DI MANUTENZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO CITATO, NONCHE' EVENTUALI SPESE RELATIVE ALLO SPOSTAMENTO DELLA BOMBOLA, SARANNO COMUNQUE A CARICO DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI SERVITE DALL'IMPIANTO. LA PARTE ACQUIRENTE, NEL PRENDERE ATTO DI QUANTO SOPRA, DICHIARA DI NON AVERE NULLA DA ECCEPIRE AL RIGUARDO."

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A SEGUITO DI COMPRAVENDITA; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 18/04/2007 ai nn. 2599/1195 in data 28/11/2007 ai nn. 70916/18464; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 96000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 23.02.2010 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/04/2010 ai nn. 17259/9969; PIGNORAMENTO DEL 23.02.2010 A FAVORE DI OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 04.06.2012 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/07/2012 ai nn. 31683/21441; PIGNORAMENTO DEL 04.06.2012 A FAVORE DI OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO DEL GIUDICE DI PACE DEL 30.12.2019; A rogito di DECRETO INGIUNTIVO GIUDICE DI PACE in data 30/12/2019 ai nn. 1736/2019 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/07/2020 ai nn. 26361/4249; DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE A FAVORE DI OMISSIS; A rogito di ATTO AGENZIA DELLE ENTRATE in data 25/10/2024 ai nn. 22024/6824 in data 28/10/2024 ai nn. 56345/9074; Importo ipoteca: € 8.418.762,56; Importo capitale: € 4.209.381,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IN DATA 18.12.2024; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO in data 18/12/2024 ai nn. 4055/2024 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/12/2024 ai nn. 67676/49063.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Canvento n.881/g

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Taleggio NON risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C6] sito in , via Canvento n.881/g

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Taleggio NON risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG), via Canvento n.881/g

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000 euro circa considerando anche il box.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

7984,12. Vedasi allegato 10 con rate scadute indicate dall'amministratore condominiale

N.B. I millesimi condominiali sono pari a 81,50 incluso il box di cui al Corpo B

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica:

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Taleggio, che siano presenti cause di esproprio. Si segnala l'atto dell'Agenzia delle entrate (vedasi formalità Allegato 09) da cui risulta un debito nei confronti dell'Agenzia delle entrate di oltre 8 milioni di euro) Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni come meglio indicate nell'atto di acquisto. Si segnala che nell'atto di acquisto della società EDEN srl è riportata la seguente annotazione: SI RIPORTA LETTERALMENTE IL PUNTO "1.2 - PRECISAZIONI" DEL TRASCRIVENDO ATTO: "NELLA PRESENTE VENDITA SONO RICOMPRESI TUTTI GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI E LE PERTINENZE, NONCHE' OGNI PROPORZIONALE DIRITTO CONDOMINIALE SULLE PARTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C. E DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE. LE PARTI SI DICHIARANO EDOTTE DEL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE REDATTA DAL NOTAIO LEONARDO FERRARA DI BERGAMO IN DATA 18 FEBBRAIO 1984 N. 14687 DI REPERTORIO, REGISTRATO A BERGAMO IL 9 MARZO 1984 AL N. 2225, SERIE I E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI BERGAMO IN DATA 19 MARZO 1984 AI NUMERI 8312/7141. ALL'UOPO SI PRECISA CHE, IN ESECUZIONE ALLE PREVISIONI CONTENUTE NELLA CITATA CONVENZIONE, LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MONFERRATO SRL" (SOCIETA' DANTE CAUSA DELLA PARTEVENDITRICE DELL'ATTUALE PARTE VENDITRICE) HA REALIZZATO LE OPERE INFRASTRUTTURALI COSTITUITE DA VIE D'ACCESSO, IMPIANTI TECNOLOGICI, COSI' COME ESISTENTI DI FATTO E NOTI ALLAPARTE ACQUIRENTE. IN RELAZIONE A CIO' VIENE PRECISATO CHE LA PREDISPOSIZIONE DELLE OPERE PER LA LOCALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI EROGAZIONE DEL GPL A MEZZO DI BOMBOLA E' STATA REALIZZATA SULLA PARTICELLA 6954 (SEIMILANOVECENTOCINQUANTAQUATTRO). PERTANTO TUTTELE SPESE DI MANUTENZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO CITATO, NONCHE' EVENTUALI SPESE RELATIVE ALLO SPOSTAMENTO DELLA BOMBOLA, SARANNO COMUNQUE A CARICO DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI SERVITE DALL'IMPIANTO. LA PARTE ACQUIRENTE, NEL PRENDERE ATTO DI QUANTO SOPRA, DICHIARA DI NON AVERE NULLA DA ECCEPIRE AL RIGUARDO."

Per tale annotazione, si segnala che l'amministratore condominiale ha precisato con risultano più oneri in quanto ogni unità immobiliare ha il proprio impianto a gas.

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C6] sito in Taleggio (BG), via Canvento n.881/g

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000 euro considerando anche l'abitazione di cui al Corpo A .

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

7984,12. Vedasi allegato 10 con rate scadute indicate dall'amministratore condominiale

N.B. I millesimi condominiali sono pari a 81,50 incluso l'appartamento di cui al Corpo A

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno in particolare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Taleggio, che siano presenti cause di esproprio. Si segnala l'atto dell'Agenzia delle entrate (vedasi formalità da cui risulta un debito nei confronti dell'Agenzia delle entrate di oltre 8 milioni di euro) Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni come meglio indicate nell'atto di acquisto. Si segnala che nell'atto di acquisto della società EDEN srl è riportata la seguente annotazione: SI RIPORTA LETTERALMENTE IL PUNTO "1.2 - PRECISAZIONI" DEL TRASCRIVENDO ATTO: "NELLA PRESENTE VENDITA SONO RICOMPRESI TUTTI GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI E LE PERTINENZE, NONCHE' OGNI PROPORZIONALE DIRITTO CONDOMINIALE SULLE PARTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C. E DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE. LE PARTI SI DICHIARANO EDOTTE DEL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE REDATTA DAL NOTAIO LEONARDO FERRARA DI BERGAMO IN DATA 18 FEBBRAIO 1984 N. 14687 DI REPERTORIO, REGISTRATO A BERGAMO IL 9 MARZO 1984 AL N. 2225, SERIE I E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI BERGAMO IN DATA 19 MARZO 1984 AI NUMERI 8312/7141. ALL'UOPO SI PRECISA CHE, IN ESECUZIONE ALLE PREVISIONI CONTENUTE NELLA CITATA CONVENZIONE, LA SOCIETA' "IMMOBILIARE MONFERRATO SRL" (SOCIETA' DANTE CAUSA DELLA PARTE VENDITRICE DELL'ATTUALE PARTE VENDITRICE) HA REALIZZATO LE OPERE INFRASTRUTTURALI COSTITUITE DA VIE D'ACCESSO, IMPIANTI TECNOLOGICI, COSI' COME ESISTENTI DI FATTO E NOTI ALLA PARTE ACQUIRENTE. IN RELAZIONE A CIO' VIENE PRECISATO CHE LA PREDISPOSIZIONE DELLE OPERE PER LA LOCALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI EROGAZIONE DEL GPL A MEZZO DI BOMBOLA E' STATA REALIZZATA SULLA PARTICELLA 6954 (SEIMILANOVECENTOCINQUANTAQUATTRO). PERTANTO TUTTE LE SPESE DI MANUTENZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO CITATO, NONCHE' EVENTUALI SPESE RELATIVE ALLO SPOSTAMENTO DELLA BOMBOLA, SARANNO COMUNQUE A CARICO DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI SERVITE DALL'IMPIANTO. LA PARTE ACQUIRENTE, NEL PRENDERE ATTO DI QUANTO SOPRA, DICHIARA DI NON AVERE NULLA DA ECCEPIRE AL RIGUARDO."

Per tale annotazione, si segnala che l'amministratore condominiale ha precisato con risultano più oneri in quanto ogni unità immobiliare ha il proprio impianto a gas.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di tipo economico (vedasi documentazione fotografica) posto al piano primo del Condominio Narciso così composto: a) soggiorno/cucina di mq. 15,09 a) bagno di mq. 4,67 b) disimpegno di mq. 2,59 c) camera di mq. 8,66 d) camera di mq. 10,40 e) balcone lato est di mq. di mq. 5,73 f) balcone lato ovest di mq. 2,22

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
balcone lato est	sup lorda di pavimento	5,73	0,25	1,43
balcone lato ovest	sup lorda di pavimento	2,22	0,25	0,56
		58,95		52,99

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: Taleggio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 740

IN BASE AL LISTINO PREZZI IMMOBILI DI BERGAMO anno 2024 IL VALORE E' COMPRESO FRA 500 E 900 EURO**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di autorimessa posta al piano terra/seminterrato del Condominio Narciso della superficie di mq. 18,70 netti e mq. 22 lordi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
		22,00		11,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: Taleggio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 740

IN BASE AL LISTINO PREZZI IMMOBILI DI BERGAMO ANNO 2024 IL VALORE di un box e' compreso fra 10.000 e 13.000 euro

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità immobiliare con autorimessa pertinenziale per la quale non necessita alcuna divisione

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG), via Canvento n.881/g

Libero

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risultava libero e senza arredi e senza caldaia

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Taleggio (BG), via Canvento n.881/g

Libero

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risultava libero e senza arredi e senza caldaia

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

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di TALEGGIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TALEGGIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2024 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 900 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Taleggio (BG), via Canvento 881/g

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.306,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	51,00	€ 900,00	€ 45.900,00
balcone lato est	1,43	€ 900,00	€ 1.287,00
balcone lato ovest	0,56	€ 900,00	€ 504,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.691,00
detrazione del 5.00% per mancanza di garanzia	€ -2.384,55
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 45.306,45
Valore corpo	€ 45.306,45
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.306,45
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.306,45

B. Autorimessa [C6]**Taleggio (BG), via Canvento 881/g**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.405,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	11,00	€ 900,00	€ 9.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.900,00
detrazione del 5.00% per mancanza di garanzia			€ -495,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 9.405,00
Valore corpo			€ 9.405,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.405,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.405,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	52,99	€ 45.306,45	€ 45.306,45
B	Autorimessa [C6]	11,00	€ 9.405,00	€ 9.405,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Ulteriore riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 7984,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

spese tecniche per pratica di sanatoria

€ 3.000,00

oneri di sanatoria

€ 7.000,00

Valore di stima :

Valore intero medio ponderale

€ 36.727,33

Valore diritto e quota

€ 36.727,33

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 37.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Da verificare in base all'acquirente

Allegati

Gli allegati alla perizia sono:

ALLEGATO 1 visura storica catastale appartamento

ALLEGATO 2 elaborato planimetrico

ALLEGATO 3 scheda catastale appartamento

ALLEGATO 4 visura storica catastale autorimessa

ALLEGATO 5 scheda catastale autorimessa

ALLEGATO 6 foto appartamento sub.28

ALLEGATO 7 Rilievo dei beni

ALLEGATO 8 foto autorimessa sub.5

ALLEGATO 9 Formalità

ALLEGATO 10 Prospetto rate condominiali scadute

ALLEGATO 11 Concessione Edilizia Originaria

ALLEGATO 12 Abitabilità

Cartella zip con planimetrie e foto

Succinta

Prospetto dei beni

Scheda di controllo

Perizia senza dati sensibili

06-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli