



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 243/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



TOMO 1 : LOTTI DA 1 A 10

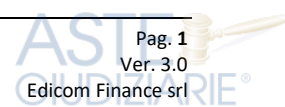
TOMO 2 : LOTTI DA 11 -20

TOMO 3 : LOTTI DA 21-24

TOMO 4 : LOTTI DA 25-27



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it



EDIFICIO - CORPO A:**LOTTO 001 - Appartamento bilocale Piano Terra**

foglio 46, particella 533, subalterno 2 € 29.900,00

LOTTO 002 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 3 € 25.800,00

LOTTO 003 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 4 € 25.800,00

LOTTO 004 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 5 € 25.100,00

LOTTO 005 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 6 € 36.500,00

LOTTO 006 - Appartamento trilocale Piano Primo con Boxfoglio 46, particella 533, subalterno 7
foglio 46, particella 533, subalterno 31 € 72.500,00**LOTTO 007 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 8
foglio 46, particella 533, subalterno 32 € 60.900,00**LOTTO 008 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 9
foglio 46, particella 533, subalterno 30 € 64.400,00**LOTTO 009 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 10
foglio 46, particella 533, subalterno 29 € 58.900,00**LOTTO 010 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 11
foglio 46, particella 533, subalterno 28 € 65.100,00**EDIFICIO - CORPO B:****LOTTO 011 - Appartamento bilocale Piano Terra**

foglio 46, particella 533, subalterno 12 € 23.100,00

LOTTO 012 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 13 € 19.900,00

LOTTO 013 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 14 € 18.400,00

LOTTO 014 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 15 € 18.900,00

LOTTO 015 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 16 € 18.200,00

LOTTO 016 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 17 € 19.700,00

LOTTO 017 - Appartamento bilocale Piano Terra

foglio 46, particella 533, subalterno 18 € 22.000,00

LOTTO 018 - Appartamento trilocale Piano Primo con Boxfoglio 46, particella 533, subalterno 19
foglio 46, particella 533, subalterno 26 € 46.400,00**LOTTO 019 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 20
foglio 46, particella 533, subalterno 33 € 47.100,00**LOTTO 020 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 21
foglio 46, particella 533, subalterno 34 € 43.800,00**LOTTO 021 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 22
foglio 46, particella 533, subalterno 35 € 46.200,00**LOTTO 022 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 23
foglio 46, particella 533, subalterno 36 € 46.800,00**LOTTO 023 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 24
foglio 46, particella 533, subalterno 37 € 43.800,00**LOTTO 024 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box**foglio 46, particella 533, subalterno 25
foglio 46, particella 533, subalterno 38 € 46.900,00

**TERRENI:****LOTTO 025 – TERRENI****€ 107.00,00**

corpo A - Terreno edificabile	foglio 46, particella 531
corpo B - Terreno Bosco-misto	foglio 46, particella 471
corpo C - Terreno Bosco-misto	foglio 46, particella 31
corpo D - Terreno Pascolo	foglio 46, particella 40
corpo E - Terreno Castagneto da frutto	foglio 46, particella 74

**LOTTO 026 – TERRENI****€ 14.300,00**

corpo A - Terreno Pascolo	foglio 46, particella 529
corpo B - Terreno Bosco-misto	foglio 46, particella 75

**LOTTO 027 – TERRENI****€ 22.500,00**

corpo A - Terreno Pascolo	foglio 46, particella 84
corpo B - Terreno Pascolo	foglio 46, particella 85
corpo C - Terreno Strada	foglio 46, particella 397
corpo D - Terreno Prato	foglio 46, particella 398
corpo E - Terreno Bosco Misto	foglio 46, particella 399

**TOTALE VALORE PERIZIA DI STIMA****€ 1.069.900,00**



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 243/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



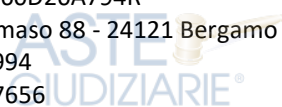
PERIZIA DI STIMA



TOMO 1 : LOTTI DA 1 A 10



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it





Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento bilocale Piano Terra



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: A1 - Bilocale con giardino	16
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: A1 - Bilocale con giardino	17
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: A1 - Bilocale con giardino	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: A1 - Bilocale con giardino	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: A1 - Bilocale con giardino	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo:	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: A1 - Bilocale con giardino	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: A1 - Bilocale con giardino	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi	24
Adegamenti e correzioni della stima	25
Prezzo base d'asta del lotto	25





Lotto: 002 - Appartamento bilocale Piano Terra



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	26
Corpo: A2 - Bilocale con giardino	26
2. DESCRIZIONE	26
DESCRIZIONE GENERALE	26
Corpo: A2 - Bilocale con giardino	27
3. PRATICHE EDILIZIE	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	30
Corpo: A2 - Bilocale con giardino	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	30
Corpo: A2 - Bilocale con giardino	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE	31
Corpo: A2 - Bilocale con giardino	31
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	31
Corpo:	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
Corpo: A2 - Bilocale con giardino	32
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: A2 - Bilocale con giardino	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	33
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima	34
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi	34
Adeguamenti e correzioni della stima	35
Prezzo base d'asta del lotto	35

Lotto: 003 - Appartamento bilocale Piano Terra



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	36
Corpo: A3 - Bilocale con giardino	36
2. DESCRIZIONE	36
DESCRIZIONE GENERALE	36
Corpo: A3 - Bilocale con giardino	37



3. PRATICHE EDILIZIE	39
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	40
Corpo: A3 - Bilocale con giardino	40
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	40
Corpo: A3 - Bilocale con giardino	40
5. CONFORMITÀ CATASTALE	41
Corpo: A3 - Bilocale con giardino	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	41
Corpo:	42
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	42
Corpo: A3 - Bilocale con giardino	42
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	43
Corpo: A3 - Bilocale con giardino	43
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	43
11. STATO DI POSSESSO	44
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	44
Criterio di stima	44
Fonti d'informazione	44
Valutazione corpi	44
Adeguamenti e correzioni della stima	45
Prezzo base d'asta del lotto	45

Lotto: 004 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	46
Corpo: A4 - Bilocale con giardino	46
2. DESCRIZIONE	46
DESCRIZIONE GENERALE	46
Corpo: A4 - Bilocale con giardino	47
3. PRATICHE EDILIZIE	49
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	50
Corpo: A4 - Bilocale con giardino	50
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	50
Corpo: A4 - Bilocale con giardino	50
5. CONFORMITÀ CATASTALE	51
Corpo: A4 - Bilocale con giardino	51

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	51
Corpo:	52
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	52
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
Corpo: A4 - Bilocale con giardino	52
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	53
Corpo: A4 - Bilocale con giardino	53
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	53
11. STATO DI POSSESSO	54
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
Criterio di stima	54
Fonti d'informazione	54
Valutazione corpi	54
Adeguamenti e correzioni della stima	55
Prezzo base d'asta del lotto	55

Lotto: 005 - Appartamento bilocale Piano Terra con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	56
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	56
Corpo: BOX2 - Autorimessa	56
2. DESCRIZIONE	57
DESCRIZIONE GENERALE	57
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	57
Corpo: BOX2 - Autorimessa	60
3. PRATICHE EDILIZIE	61
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	62
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	62
Corpo: BOX2 - Autorimessa	62
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	62
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	62
Corpo: BOX2 - Autorimessa	63
5. CONFORMITÀ CATASTALE	64
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	64
Corpo: BOX2 - Autorimessa	64
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	64
Corpo: A5 - Bilocale con giardino e BOX2 - Autorimessa	65

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	65
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	65
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	65
Corpo: BOX2 - Autorimessa	65
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	66
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	66
Corpo: BOX2 - Autorimessa	67
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	67
11. STATO DI POSSESSO	67
Corpo: A5 - Bilocale con giardino	67
Corpo: BOX2 - Autorimessa	68
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	68
Criterio di stima	68
Fonti d'informazione	68
Valutazione corpi	68
Adeguamenti e correzioni della stima	69
Prezzo base d'asta del lotto	69

Lotto: 006 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	70
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	70
Corpo: BOX6 - Autorimessa	70
2. DESCRIZIONE	71
DESCRIZIONE GENERALE	71
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	71
Corpo: BOX6 - Autorimessa	74
3. PRATICHE EDILIZIE	75
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	76
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	76
Corpo: BOX6 - Autorimessa	76
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	77
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	77
Corpo: BOX6 - Autorimessa	77
5. CONFORMITÀ CATASTALE	78
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	78
Corpo: BOX6 - Autorimessa	78

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	78
Corpo: A6 - Trilocale su due piani e BOX6 - Autorimessa	79
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	79
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	80
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	80
Corpo: BOX6 - Autorimessa	80
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	81
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	81
Corpo: BOX6 - Autorimessa	81
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	82
11. STATO DI POSSESSO	82
Corpo: A6 - Trilocale su due piani	82
Corpo: BOX6 - Autorimessa	82
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	82
Criterio di stima	82
Fonti d'informazione	83
Valutazione corpi	83
Adeguamenti e correzioni della stima	84
Prezzo base d'asta del lotto	84

Lotto: 007 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	85
Corpo: A7 - Bilocale su due piani	85
Corpo: BOX7 - Autorimessa	85
2. DESCRIZIONE	86
DESCRIZIONE GENERALE	86
Corpo: A7 - Bilocale su due piani	86
Corpo: BOX7 - Autorimessa	89
3. PRATICHE EDILIZIE	90
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	91
Corpo: A7 - Bilocale su due piani	91
Corpo: BOX7 - Autorimessa	91
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	91
Corpo: A7 - Bilocale su due piani	91
Corpo: BOX7 - Autorimessa	92
5. CONFORMITÀ CATASTALE	93

Corpo: A7 - Bilocale su due piani.....	93
Corpo: BOX7 - Autorimessa.....	93
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	93
Corpo: A7 - Bilocale su due piani e BOX7 - Autorimessa.....	94
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	94
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	94
Corpo: A7 - Bilocale su due piani.....	94
Corpo: BOX7 - Autorimessa.....	94
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	95
Corpo: A7 - Bilocale su due piani.....	95
Corpo: BOX7 - Autorimessa.....	96
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	96
11. STATO DI POSSESSO	97
Corpo: A7 - Bilocale su due piani.....	97
Corpo: BOX7 - Autorimessa.....	97
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	97
Criterio di stima.....	97
Fonti d'informazione	97
Valutazione corpi.....	97
Adegamenti e correzioni della stima.....	98
Prezzo base d'asta del lotto.....	98

Lotto: 008 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	99
Corpo: A8 - Bilocale su due piani.....	99
Corpo: BOX5 - Autorimessa.....	99
2. DESCRIZIONE	100
DESCRIZIONE GENERALE	100
Corpo: A8 - Bilocale su due piani.....	100
Corpo: BOX5 - Autorimessa.....	103
3. PRATICHE EDILIZIE	104
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	105
Corpo: A8 - Bilocale su due piani.....	105
Corpo: BOX5 - Autorimessa.....	105
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	105
Corpo: A8 - Bilocale su due piani.....	105

Corpo: BOX5 - Autorimessa	106
5. CONFORMITÀ CATASTALE	107
Corpo: A8 - Bilocale su due piani	107
Corpo: BOX5 - Autorimessa	107
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	107
Corpo: A8 - Bilocale su due piani e BOX5 - Autorimessa	108
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	108
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	108
Corpo: A8 - Bilocale su due piani	108
Corpo: BOX5 - Autorimessa	108
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	109
Corpo: A8 - Bilocale su due piani	109
Corpo: BOX5 - Autorimessa	110
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	110
11. STATO DI POSSESSO	111
Corpo: A8 - Bilocale su due piani	111
Corpo: BOX5 - Autorimessa	111
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	111
Criterio di stima	111
Fonti d'informazione	111
Valutazione corpi	111
Adeguamenti e correzioni della stima	112
Prezzo base d'asta del lotto	112

Lotto: 009 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	113
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	113
Corpo: BOX4 - Autorimessa	113
2. DESCRIZIONE	114
DESCRIZIONE GENERALE	114
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	114
Corpo: BOX4 - Autorimessa	117
3. PRATICHE EDILIZIE	118
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	119
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	119
Corpo: BOX4 - Autorimessa	119

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	119
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	119
Corpo: BOX4 - Autorimessa	120
5. CONFORMITÀ CATASTALE	121
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	121
Corpo: BOX4 - Autorimessa	121
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	121
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	122
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	122
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	122
Corpo: BOX4 - Autorimessa	122
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	123
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	123
Corpo: BOX4 - Autorimessa	124
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	124
11. STATO DI POSSESSO	125
Corpo: A9 - Bilocale su due piani	125
Corpo: BOX4 - Autorimessa	125
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	125
Criterio di stima	125
Fonti d'informazione	125
Valutazione corpi	125
Adeguamenti e correzioni della stima	126
Prezzo base d'asta del lotto	126

Lotto: 010 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	127
Corpo: A10 - Trilocale su due piani	127
Corpo: BOX3 - Autorimessa	127
2. DESCRIZIONE	128
DESCRIZIONE GENERALE	128
Corpo: A10 - Trilocale su due piani	128
Corpo: BOX3 - Autorimessa	131
3. PRATICHE EDILIZIE	132
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	133
Corpo: A10 - Trilocale su due piani	133

Corpo: BOX3 - Autorimessa	133
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	134
Corpo: A10 - Trilocale su due piani.....	134
Corpo: BOX3 - Autorimessa	134
5. CONFORMITÀ CATASTALE	135
Corpo: A10 - Trilocale su due piani.....	135
Corpo: BOX3 - Autorimessa	135
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	135
Corpo: A10 - Trilocale su due piani e BOX3 - Autorimessa	136
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	136
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	137
Corpo: A10 - Trilocale su due piani.....	137
Corpo: BOX3 - Autorimessa	137
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	138
Corpo: A10 - Trilocale su due piani.....	138
Corpo: BOX3 - Autorimessa	138
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	139
11. STATO DI POSSESSO	139
Corpo: A10 - Trilocale su due piani.....	139
Corpo: BOX3 - Autorimessa	139
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	139
Criterio di stima	139
Fonti d'informazione	140
Valutazione corpi.....	140
Adeguamenti e correzioni della stima	141
Prezzo base d'asta del lotto.....	141

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI'**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-04-2025 alle 10:40**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. Giuseppe Ravasio**Esecutato:** OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni**Data nomina:** 22-06-2024**Data giuramento:** 25-06-2024**Data sopralluogo:** 18-07-2024**Cronologia operazioni peritali:**

Premesso che, in data 22 GIUGNO 2024, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria MAGRI', conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 25/06/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 24/10/2024 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

A) L'Esperto Stimatore ha rilevato che il terreno con edificio pignorato ed identificato catastalmente al C.T. Foglio 46 Particella 523 risulta dall'anno 2016 intestato a soggetti diversi dalla società debitrice, identificato al NCEU foglio 46 Particella 481, come da atto notatile rogato dal Notaio, Dott. Paolo DIVIZIA di Bergamo, registrato a Bergamo 1 al n. 5371 s.1t. e trascritto il 28/10/2016 al n.48046 r.g. e n.31911 r.p. Il sottoscritto ha proceduto con Istanza di correzione all'Ufficio del Catasto al fine dell'allineamento tra il catasto terreni e fabbricati, pertanto la particella 523 pignorata, (soppressa e correttamente identificata anche al C.T. con la particella 481), non essendo di proprietà della società oggetto di esecuzione immobiliare viene esclusa dalla presente relazione peritale.

B) Dopo aver effettuato in loco i primi rilievi peritali si è accertato che sul terreno di cui alla Particella 533 sono state edificate due nuove costruzioni, due palazzine identificate come A e B che comprendono complessivamente nr.24 unità abitative con aree esclusive e nr. 13 autorimesse, oltre alle aree condominiali ad uso comune.

Al fine di procedere con la valutazione delle unità immobiliari e per rendere vendibili, anche singolarmente, le stesse U.I., è stato necessario procedere alle dichiarazioni di accatastamento delle singole unità abitative, delle autorimesse e dei beni comuni non censibili con pratica Docfa come autorizzato dal Creditore procedente.

Elenco dei sopralluoghi e incontri presso i Pubblici Uffici:

- 1) Sopralluogo del 18/07/2024 alle ore 10:00 si procede con i rilievi alla presenza dei rappresentanti di OMISSIS, Sig. OMISSIS e della Custode, Avv. Francesca DONATI.
- 2) Sopralluogo del 18/11/2024 alle ore 9:00 si procede con i rilievi alla presenza della Custode, Avv. Francesca DONATI e del Fabbro intervenuto per accesso forzoso di diverse unità immobiliari.
- 3) Accesso Atti autorizzativi del 25/11/2024 alle ore 8:30 si procede alla consultazione atti presso ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Bianco (BG).
- 4) Sopralluogo del 25/11/2024 alle ore 10:30 si procede con i rilievi peritali.
- 5) Sopralluogo del 02/12/2024 alle ore 9:00 si procede con il completamento dei rilievi peritali.
- 6) Il 17/01/2025 alle ore 8:30, confronto con i responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco (BG) del per ogni indicazione e conferma sulla possibilità di chiusura parziale dei lavori, accatastamento delle unità immobiliari, condizioni per il proseguo delle opere di completamento lavori, eventuale obbligo di realizzazione dei posti auto esterni previsti nel progetto esecutivo, ulteriori oneri da versare e specifiche condizioni finali per l'ottenimento dell'agibilità delle unità abitative e delle autorimesse.

A seguito della complessità dello svolgimento delle operazioni peritali sono state chieste n.2 proroghe autorizzate dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.



Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc



Lotto: 001 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A1 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 2, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 46mq-Totale escluse aree scoperte 40 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.3, sub.1 e strada privata, Particella 529, Particella 529 e sub.3.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A1 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica A costituito da accesso pedonale indipendente dalla strada attraverso una scalinata esterna che conduce all'ingresso dell'abitazione composta da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Attorno all'unità abitativa un giardino ad uso esclusivo su tre lati.

Superficie complessiva di circa mq **199,15**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale, anche se privo degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune e solo questa unità abitativa A1 ha un accesso pedonale indipendente che attraverso una scalinata esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, che conduce al corsello e cortiletto esclusivo dove è posto l'ingresso all'abitazione. Attorno all'unità abitativa un giardinetto ad uso esclusivo e sui lati Sud e Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi. Sul lato Ovest di apre pregevole vista panoramica sulla alta Valle Brembana e Alpi Orobieche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo

in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A1: Le pareti perimetrali esterne di facciata sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio ad eccezione della facciata a Sud rivestita in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo bianco; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde chiaro e velature effetto marmo verde acqua, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

A lato dell'accesso pedonale condominiale comune si apre un accesso pedonale esclusivo solo per questa unità abitativa A1, a cui segue, verso valle, una scalinata esterna in c.a. con gradini rivestiti da lastre squadrate di porfido, spessore 5 cm, contenuti ai lati da muretto in c.a. a vista dello spessore di 15 cm. I pianerottoli di partenza e di arrivo della scala esterna presentano una pavimentazione in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum. I corselli esterni, attorno all'unità abitativa sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino, color rosa effetto marmo.

A monte sul lato Est una muratura controterra in c.a., spessore 15 cm, realizzata a contenimento di un giardino esclusivo con sviluppo in pendenza a monte, in parte sotto l'ingresso pedonale condominiale.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frut-
to e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra soggiorno e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, foglie e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A1 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A1 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditificati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi

	previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A1 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Bilocale con giardino

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: A1 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A1 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A1- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	40,15	0,10	4,02
Giardino (2%)	sup lorda di pavimento	119,00	0,02	2,38
		199,15		46,40

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appello Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A1 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A1-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	40,00	€ 950,00	€ 38.000,00
Giardino (10%)	4,02	€ 950,00	€ 3.819,00
Giardino (2%)	2,38	€ 950,00	€ 2.261,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.080,00
Valore corpo			€ 44.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.080,00



Riepilogo:

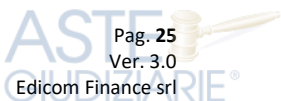
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	46,40	€ 44.080,00	€ 44.080,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.612,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -7.502,92
Arrotondamento	€ -65,08
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 29.900,00
Valore diritto e quota	€ 29.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.900,00
---	-------------





Lotto: 002 - Appartamento bilocale Piano Terra



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A2 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 3, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. - Totale escluse aree scoperte 38 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.4, sub.1 percorso comune, sub.2, Particella 529.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con casine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A2 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica A con accesso pedonale in comune attraverso una scalinata e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione composta da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile/giardino sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **69,90**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale, anche se privo degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e al corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione A2 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri

in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaio prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I balconi/ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A2: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo bianco; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm) posate lato corto verticale, color verde chiaro e velature effetto marmo verde acqua, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), collegato al corsello/marciapiede comune condominiale con un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 15 cm, oltre il quale si estende un piccolo giardino esclusivo delimitato a monte dalla muratura in c.a. rasente il corsello/marciapiede condominiale sul quale si eleva, a protezione, una recinzione in rete plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra soggiorno e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A2 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A2 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi

	previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A2 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Bilocale con giardino

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: A2 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A2 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A2- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	38,10	1,00	38,10
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	31,80	0,10	3,18
		69,90		41,28

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A2 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.216,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A2-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	38,10	€ 950,00	€ 36.195,00
Giardino (10%)	3,18	€ 950,00	€ 3.021,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.216,00
Valore corpo			€ 39.216,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.216,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.216,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A2 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	41,28	€ 39.216,00	€ 39.216,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.882,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -7.502,92
Arrotondamento	€ -30,68
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 25.800,00
Valore diritto e quota	€ 25.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.800,00
---	-------------

Lotto: 003 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** A3 - Bilocale con giardino.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 4, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 41 mq. - Totale escluse aree scoperte: 37 mq, rendita € 154,94**Derivante da:** COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)**Confini:** Da Nord in senso orario: sub.5, sub.1 percorso comune, sub.3, sub.1 percorso comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagna.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A3 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica A con accesso pedonale in comune attraverso una scalinata e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione composta da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile/giardino sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **72,30**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale, anche se privo degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e al corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione A3 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli

scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestrate a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaio pre-fabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alate rivestite in lastre squadrate di porfido. I balconi/ballatoio di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A3: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest e quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm),

color avorio effetto marmo grigio perla; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa con velature effetto marmo di Verona, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20xh.25 cm) posate lato corto verticale, color rosa chiaro con velature accentuate effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo, collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 15 cm, oltre il quale si estende un piccolo giardino esclusivo delimitato a monte dalla muratura in c.a. rasente il corsello/marciapiede condominiale sul quale si eleva, a protezione, una recinzione in rete plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra soggiorno e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A3 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A3 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditificati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi

	previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A3 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A3 - Bilocale con giardino

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: A3 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A3 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A3- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,80	1,00	37,80
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	34,50	0,10	3,45
		72,30		41,25

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A3 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.187,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A3-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	37,80	€ 950,00	€ 35.910,00
Giardino (10%)	3,45	€ 950,00	€ 3.277,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.187,50
Valore corpo			€ 39.187,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.187,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.187,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A3 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	41,25	€ 39.187,50	€ 39.187,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 5.878,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Stima lavori di completamento (porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025

€ -7.502,92

Arrotondamento

€ -6,46

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 25.800,00

Valore diritto e quota

€ 25.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.800,00

Lotto: 004 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** A4 - Bilocale con giardino.**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 5, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 mq. - Totale escluse aree scoperte: 37 mq, rendita € 154,94**Derivante da:** COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)**Confini:** Da Nord in senso orario: sub. 6, sub.1 percorso comune, sub. 5, sub.1 percorso comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagna.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A4 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica A con accesso pedonale in comune attraverso una scalinata e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile/giardino sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **70,60**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale, anche se privo degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e al corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione A4 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli

scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestrate a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alate rivestite in lastre squadrate di porfido. I balconi/ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A4: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del

locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo rosa chiaro; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco rosa con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa con velature effetto marmo di Verona, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20xh.25 cm) posate lato corto verticale, color rosa chiaro con velature accentuate effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 15 cm, oltre il quale si estende un piccolo giardino esclusivo delimitato a monte dalla muratura in c.a. rasente il corsello/marciapiede condominiale sul quale si eleva, a protezione, una recinzione in rete plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra soggiorno e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A4 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A4 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi

	previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A4 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A4 - Bilocale con giardino

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: A4 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A4 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A4- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,10	1,00	37,10
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	33,50	0,10	3,35
		70,60		40,45

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A4 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.427,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A4-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	37,10	€ 950,00	€ 35.245,00
Giardino (10%)	3,35	€ 950,00	€ 3.182,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.427,50
Valore corpo			€ 38.427,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.427,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.427,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A4 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	40,45	€ 38.427,50	€ 38.427,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.764,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -7.502,92
Arrotondamento	€ -60,46
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 25.100,00
Valore diritto e quota	€ 25.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.100,00
---	-------------



Lotto: 005 - Appartamento bilocale Piano Terra con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A5 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 6, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 45 mq. - Totale escluse aree scoperte: 40 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.1 percorso comune, sub.1 percorso comune, sub.5, sub.1 percorso comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX2 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 27, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16 mq., rendita € 29,44

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n. 37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 26, terrapieno, sub. 28, sub.1 corsello comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato

il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A5 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica A con accesso pedonale in comune attraverso una scalinata e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile/giardino sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **69,35**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale, segnalando la presenza di infiltrazioni d'acqua sul lato destro dell'ingresso e distacco d'intonaco al centro del soffitto del soggiorno. L'unità abitativa è priva degli impianti di riscaldamento ed

elettrico e di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e al corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione A5 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I balconi/ballatoio di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementogola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) sono raggiungibili dal corsello pedonale comune, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni, a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A5: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est, Ovest e Nord sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo grigio perla; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa con velature effetto marmo di Verona, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color rosa chiaro con velature accentuate effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione un porticato con pilastro laterale e muratura di confine Nord rivestite in pietra di Credaro collegate da trave in legno massello, sezione 20x40 cm, con soprastanti travetti di sezione 9x12 cm e assito di rivestimento dell'intradosso del solaio del balcone superiore del primo piano. Sotto il porticato un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo, collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto anti-

stante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 15 cm, oltre il quale si estende un piccolo giardino esclusivo delimitato a monte dalla muratura in c.a. rasente il corsello/marciapiede condominiale sul quale si eleva, a protezione, una recinzione in rete plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra soggiorno e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BOX2 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al primo piano interrato del corpo di fabbrica A con ingresso carrabile attraverso rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

È posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e al passaggio porticato verso il giardino comune condominiale. La rampa carrabile è delimitata ai lati da murature controterra di cui quella a monte (lato Est) rasenta il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, a tutto spessore del solaio, con uno spessore complessivo di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A tramite una rampa pavimentata in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il murgone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi

scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Dal cortile esterno intermedio della rampa di accesso carrabile si entra nel corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-2: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, un interruttore con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete, in parte diletto.

Sulla parete interna lato destra dell'autorimessa è posto una tubazione di scarico acque bianche in rame collegata alla rete acque bianche interrata. Viene segnalata all'interno dell'autorimessa la presenza di scafole di piastrelle, di un bancale, secchi di vernice e di materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A5 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A5 - Bilocale con giardino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX2 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX2 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A5 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX2 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A5 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX2 - Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri

	urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A5 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX2 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A5 - Bilocale con giardino e BOX2 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A5 - Bilocale con giardino e BOX2 - Autorimessa

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: A5 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX2 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** A5 - Bilocale con giardino**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** BOX2 - Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A5 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A5- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	40,25	1,00	40,25
Portico	sup lorda di pavimento	9,10	0,33	3,00
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	20,00	0,10	2,00
		69,35		45,25

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX2 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 2	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** A5 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc
Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX2 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A5 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.987,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A5-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	40,25	€ 950,00	€ 38.237,50
Portico	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
Giardino (10%)	2,00	€ 950,00	€ 1.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.987,50
Valore corpo			€ 42.987,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.987,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.987,50

BOX2 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 2	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A5 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	45,25	€ 42.987,50	€ 42.987,50
BOX2 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.768,13

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

Stima lavori di completamento (porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -7.502,92

Arrotondamento € -16,46

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 36.500,00

Valore diritto e quota € 36.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.500,00



Lotto: 006 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A6 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 7, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano 1-2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 72 mq - Totale escluse aree scoperte: 67 mq., rendita € 180,76

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.8, sub.1 percorso comune, prospetto su a.u.i., sub.8.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 31, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq., superficie 37 mq., rendita € 62,80

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.30, terrapieno, sub.32, sub.1 corsello comune.



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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A6 - Trilocale su due piani**

Trilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica A con accesso pedonale attraverso passaggio con solaio sospeso (ponticello) che si collega al balcone/ballatoio comune a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo. È composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Porzione esclusiva del ballatoio d'ingresso e balcone posto a valle. Al piano superiore, raggiungibile da scala interna in legno, ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **93,05**

E' posto al piano: primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. L'unità abitativa è priva dell'impianto elettrico e di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale un passaggio con solaio sospeso (ponticello) si collega al balcone/ballatoio comune, a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo, protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Le due unità immobiliari in testa del corpo A (lati Nord e Sud) presentano delle porzioni esclusive del ballatoio delimitate da cancelletti simili alle modalità costruttive del parapetto.

Dai balconi posti a valle (lato Ovest) delle abitazioni del piano primo con sottotetto del corpo A e in particolare dall'appartamento A6 è possibile osservare i terreni prativi e boschivi confinanti ed una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità

abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementogola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A6: Unità abitativa posta in testa (lato Sud) rispetto al corpo di fabbrica A, con sviluppo su due piani, piano primo e piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio; mentre la parete esterna della facciata Sud è rivestita in pietra di Credaro.

Dall'accesso pedonale comune una rampa orizzontale in c.a., pavimentata in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, conduce al ballatoio di disimpegno dell'ingresso all'abitazione A6, che in parte costituisce un balcone ad uso esclusivo. Ballatoio e balcone esclusivo sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo e protetti dal parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

I locali abitativi presentano pareti intonacate a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm) posate in diagonale, color rosa chiaro con velature effetto marmo rosa; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm) con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con tutti i sanitari e rubinetti con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa con velature effetto marmo di Verona, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color rosa chiaro con velature accentuate, effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce. La finestrella del bagno e le finestre del sottotetto sono esternamente protette da inferiate metalliche, verni-

ciate in ferromicaceo color grigio.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) e zoccolino sulle pareti perimetrali in noce nazionale con h. 8 cm, simile ai coprigiunti delle porte.

Dal soggiorno una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro conduce al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, con zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno una portafinestra, a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piano in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo. Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

L'unità abitativa dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari posti sul tetto di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collocata all'interno di un armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, dei caloriferi a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco, distribuiti nei vari locali. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di fruttone e pulsante di comando.

Viene segnalato che i locali dell'unità abitativa sono completamente da pulire per la presenza di bancali, profilati di falegnameria e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX6 - Autorimessa**

Ampla Autorimessa posta al primo piano interrato del corpo di fabbrica A con ingresso carrabile attraverso una rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

È posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e al passaggio porticato verso il giardino comune condominiale. La rampa carrabile è delimitata ai lati da murature controterra di cui quella a monte (lato Est) rasenta il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, a tutto spessore del solaio,

con uno spessore complessivo di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A tramite una rampa pavimentata in massetto di clsa con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in clsa della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Dal cortile esterno intermedio della rampa di accesso carrabile si entra nel corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in clsa lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-6: Locale interrato articolato ad "L" con superficie utile più ampia rispetto a tutte le altre autorimesse, con pavimentazione in clsa, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, un interruttore con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A6 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A6 - Trilocale su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX6 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX6 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A6 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A6 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento

	che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A6 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A6 - Trilocale su due piani e BOX6 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A6 - Trilocale su due piani e BOX6 - Autorimessa



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: A6 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A6 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A6 - Trilocale su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A6- APPARTAMENTO P1- soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	40,10	1,00	40,10
SOTTOTETTO P2	sup lorda di pavimento	37,10	0,70	25,97
BALCONE ESCLUSIVO	sup lorda di pavimento	6,95	0,33	2,29
BALCONE	sup lorda di pavimento	8,90	0,33	2,94
		93,05		71,30

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 6	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

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 al-

tezza 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento trilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A6 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX6 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato utilizzato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appellate Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A6 - Trilocale su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.735,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A6-APPARTAMENTO P1- soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	40,10	€ 950,00	€ 38.095,00
SOTTOTETTO P2	25,97	€ 950,00	€ 24.671,50
BALCONE ESCLUSIVO	2,29	€ 950,00	€ 2.175,50
BALCONE	2,94	€ 950,00	€ 2.793,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.735,00
Valore corpo			€ 67.735,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.735,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.735,00

BOX6 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 6	37,00	€ 550,00	€ 20.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.350,00
Valore corpo			€ 20.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A6 - Trilocale su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	71,30	€ 67.735,00	€ 67.735,00
BOX6 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	37,00	€ 20.350,00	€ 20.350,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.212,75

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

Stima lavori di completamento (impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -2.315,04

Arrotondamento € -57,21

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 72.500,00

Valore diritto e quota € 72.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.500,00



Lotto: 007 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A7 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 8, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano 1-2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 61 mq. - Totale escluse aree scoperte: 58 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.9, sub.1 balcone comune, sub.7, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX7 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 32, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 29,44

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.1 corsello comune, sub. 31, terrapieno, terrapieno.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato

il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A7 - Bilocale su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica A con accesso pedonale attraverso passaggio con solaio sospeso (ponticello) che si collega al balcone/ballatoio comune a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo. È composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura e bagno; balcone posto a valle. Al piano superiore, raggiungibile da scala interna in legno, ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **82,30**

E' posto al piano: primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. L'unità abitativa necessita di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale

gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale un passaggio con solaio sospeso (ponticello) si collega al balcone/ballatoio comune, a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo, protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Le due unità immobiliari in testa del corpo A (lati Nord e Sud) presentano delle porzioni esclusive del ballatoio delimitate da cancelletti simili alle modalità costruttive del parapetto.

Dai balconi posti a valle (lato Ovest) delle abitazioni del piano primo con sottotetto del corpo A e in particolare dall'appartamento A7 è possibile osservare i terreni prativi e boschivi confinanti ed una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alternato tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrate, dai cers-

li, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementogola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A7: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, collegati da una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla.

Dall'accesso pedonale comune una rampa orizzontale in c.a., pavimentata in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, conduce al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione A7, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo e protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

I locali abitativi presentano pareti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm) posate in diagonale, color rosa Verona con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color rosa chiaro con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm) con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con tutti i sanitari, rubinetti e doccia saliscendi, con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde acqua con velature accentuate effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde chiaro con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20xh40cm, e travetti, sezione 10xh20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinte noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con finestrino del bagno protetto da inferriata metallica, verniciate in ferromicaceo color grigio.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) e zoccolino sulle pareti perimetrali in noce nazionale con h. 8 cm, simile ai coprigiunti delle porte.

Dal soggiorno una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro conduce al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di

legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, con zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinti noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno una portafinestra, a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm). Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

L'unità abitativa dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari posti sul tetto di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collocata all'interno di un armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, dei caloriferi a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco, distribuiti nei vari locali. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completo del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, punti luce, ecc. Manca ogni collegamento alla rete elettrica.

Viene segnalato che i locali dell'unità abitativa sono completamente da pulire per la presenza di scatole di piastrelle, secchi di vernici, profilati di falegnameria e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX7 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al primo piano interrato del corpo di fabbrica A con ingresso carrabile attraverso una rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e al passaggio porticato verso il giardino comune condominiale. La rampa carrabile è delimitata ai lati da murature controterra di cui quella a monte (lato Est) rasenta il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, a tutto spessore del solaio, con uno spessore complessivo di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A tramite una rampa pavimentata in massetto di clsa con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in clsa della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi

scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Dal cortile esterno intermedio della rampa di accesso carrabile si entra nel corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls liscio con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-7: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale liscio, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, un interruttore con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A7 - Bilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A7 - Bilocale su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX7 – Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX7 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A7 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX7 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A7 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX7 - Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri

	urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A7 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX7 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A7 - Bilocale su due piani e BOX7 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A7 - Bilocale su due piani e BOX7 - Autorimessa

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: A7 - Bilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX7 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** A7 - Bilocale su due piani**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** BOX7 - Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A7 - Bilocale su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A7- APPARTAMENTO P1- soggiorno/letto, angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	38,10	1,00	38,10
SOTTOTETTO P2	sup lorda di pavimento	35,10	0,70	24,57
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,10	0,33	3,00
		82,30		65,67

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 giar-

dini 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX7 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 7	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A7 - Bilocale su due piani****Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX7 - Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato utilizzato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appello Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A7 - Bilocale su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.386,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A7-APPARTAMENTO P1-soggiorno/letto, angolo cottura, disimpegno e bagno	38,10	€ 950,00	€ 36.195,00
SOTTOTETTO P2	24,57	€ 950,00	€ 23.341,50
BALCONE	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.386,50

Valore corpo	€ 62.386,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.386,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.386,50

BOX7 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 7	17,00	€ 550,00	€ 9.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.350,00
Valore corpo			€ 9.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A7 - Bilocale su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	65,67	€ 62.386,50	€ 62.386,50
BOX7 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 9.350,00	€ 9.350,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.760,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -76,03

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 60.900,00
Valore diritto e quota	€ 60.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.900,00
---	-------------



Lotto: 008 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A8 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 9, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano 1-2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 60 mq. - Totale escluse aree scoperte: 57 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 10, sub.1 balcone comune, sub. 8, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX5 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 30, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie 25 mq., rendita € 43,18

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 29, terrapieno, sub. 31, sub.1 corsello comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato

la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A8 - Bilocale su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica A con accesso pedonale attraverso passaggio con solaio sospeso (ponticello) che si collega al balcone/ballatoio comune a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo. È composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura e bagno; balcone posto a valle. Al piano superiore, raggiungibile da scala interna in legno, ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **82,40**

È posto al piano: primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. L'unità abitativa necessita di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completa-

re a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale un passaggio con solaio sospeso (ponticello) si collega al balcone/ballatoio comune, a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo, protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Le due unità immobiliari in testa del corpo A (lati Nord e Sud) presentano delle porzioni esclusive del ballatoio delimitate da cancelletti simili alle modalità costruttive del parapetto.

Dai balconi posti a valle (lato Ovest) delle abitazioni del piano primo con sottotetto del corpo A e in particolare dall'appartamento A8 è possibile osservare i terreni prativi e boschivi confinanti ed una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alternato tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrate, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disim-

pegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementogola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A8: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, collegati da una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio.

Dall'accesso pedonale comune una rampa orizzontale in c.a., pavimentata in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, conduce al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione A8, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo e protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

I locali abitativi presentano pareti intonacate a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm) posate in diagonale, color rosa Verona con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color rosa chiaro con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm) con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con tutti i sanitari, rubinetti e doccia saliscendi, con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa con velature accentuate effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color rosa chiaro con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40 cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinte noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con finestrina del bagno protetta da inferriata metallica, verniciata in ferromicaceo color grigio.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) e zoccolino sulle pareti perimetrali in noce nazionale con h. 8 cm, simile ai coprigiunti delle porte.

Dal soggiorno una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro conduce al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, con zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto

con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinti noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno una portafinestra, a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo. Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con il balcone dell'abitazione A9.

L'unità abitativa dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari posti sul tetto di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collocata all'interno di un armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, dei caloriferi a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco, distribuiti nei vari locali. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completo del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, punti luce, ecc. Manca ogni collegamento alla rete elettrica.

Viene segnalato che i locali dell'unità abitativa sono completamente da pulire per la presenza di scatole con elementi impianto elettrico, piastrelle, secchi di vernici, profilati di falegnameria e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BOX5 - Autorimessa**

Ampia autorimessa singola posta al primo piano interrato del corpo di fabbrica A con ingresso carrabile attraverso una rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e al passaggio porticato verso il giardino comune condominiale. La rampa carrabile è delimitata ai lati da murature controterra di cui quella a monte (lato Est) rasenta il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, a tutto spessore del solaio, con uno spessore complessivo di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A tramite una rampa pavimentata in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magro-

ne di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Dal cortile esterno intermedio della rampa di accesso carrabile si entra nel corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls liscio con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-5: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale liscio, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, un interruttore con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

Sulla parete interna lato sinistro dell'autorimessa è posta una tubazione di scarico acque bianche in rame collegata alla rete acque bianche interrata.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A8 - Bilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A8 - Bilocale su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX5 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX5 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A8 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX5 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A8 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX5 - Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri

	urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A8 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX5 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A8 - Bilocale su due piani e BOX5 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A8 - Bilocale su due piani e BOX5 - Autorimessa

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: A8 - Bilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX5 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** A8 - Bilocale su due piani**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** BOX5 - Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A8 - Bilocale su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A9- APPARTAMENTO P1- soggiorno/letto, angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,80	1,00	37,80
SOTTOTETTO P2	sup lorda di pavimento	34,80	0,70	24,36
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,80	0,33	3,23
		82,40		65,39

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 giar-

dini 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX5 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 7	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A8 - Bilocale su due piani****Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX5 - Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato utilizzato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A8 - Bilocale su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.120,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A9-APPARTAMENTO P1- soggiorno/letto, angolo cottura, disimpegno e bagno	37,80	€ 950,00	€ 35.910,00
SOTTOTETTO P2	24,36	€ 950,00	€ 23.142,00
BALCONE	3,23	€ 950,00	€ 3.068,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.120,50
Valore corpo			€ 62.120,50

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.120,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.120,50

BOX5 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 7	25,00	€ 550,00	€ 13.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.750,00
Valore corpo			€ 13.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A8 - Bilocale su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	65,39	€ 62.120,50	€ 62.120,50
BOX5 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 13.750,00	€ 13.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.380,58

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

Arrotondamento € -89,93

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 64.400,00

Valore diritto e quota € 64.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.400,00

Lotto: 009 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A9 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 10, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano 1-2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 59 mq. - Totale escluse aree esterne: 56 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 11, sub. 1 balcone comune, sub. 9, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX4 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 29, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 29,44

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 28, terrapieno, sub. 30, sub. 1 corsello comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha

ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con cascinie e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A9 - Bilocale su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica A con accesso pedonale attraverso passaggio con solaio sospeso (ponticello) che si collega al balcone/ballatoio comune a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo. E' composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura e bagno; balcone posto a valle. Al piano superiore, raggiungibile da scala interna in legno, ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **79,60**

È posto al piano: primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. L'unità abitativa necessita di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale un passaggio con solaio sospeso (ponticello) si collega al balcone/ballatoio comune, a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo, protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Le due unità immobiliari in testa del corpo A (lati Nord e Sud) presentano delle porzioni esclusive del ballatoio delimitate da cancelletti simili alle modalità costruttive del parapetto.

Dai balconi posti a valle (lato Ovest) delle abitazioni del piano primo con sottotetto del corpo A e in particolare dall'appartamento A9 è possibile osservare i terreni prativi e boschivi confinanti ed una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alternato tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestrate a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrate, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli im-

pianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementogola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A9: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, collegati da una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla.

Dall'accesso pedonale comune una rampa orizzontale in c.a., pavimentata in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, conduce al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione A9, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) e protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

I locali abitativi presentano pareti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm) posate in diagonale, color rosa chiaro con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo rosa chiaro, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm) con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con tutti i sanitari, rubinetti e doccia saliscendi, con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color azzurro con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color azzurro verde acqua con velature accentuate effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e pianie in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con finestrina del bagno protetta da inferriata metallica, verniciata in ferromicaceo color grigio.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) e zoccolino sulle pareti perimetrali in noce nazionale con h. 8 cm, simile ai coprigiunti delle porte.

Dal soggiorno una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro conduce al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, con zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinti noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno una portafinestra, a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm). Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con i balconi delle abitazioni A8 e A10.

L'unità abitativa dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari posti sul tetto di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collocata all'interno di un armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, dei caloriferi a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco, distribuiti nei vari locali. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completo del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, punti luce, ecc. Manca ogni collegamento alla rete elettrica.

Viene segnalato che i locali dell'unità abitativa sono da pulire in quanto sono stati depositati delle scatole di piastrelle, rimasugli di profilati di falegnameria e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BOX4 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al primo piano interrato del corpo di fabbrica A con ingresso carrabile attraverso una rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

È posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e al passaggio porticato verso il giardino comune condominiale. La rampa carrabile è delimitata ai lati da murature controterra di cui quella a monte (lato Est) rasenta il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, a tutto spessore del solaio, con uno spessore complessivo di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A tramite una rampa pavimentata in massetto di clsa con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in clsa della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti

di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Dal cortile esterno intermedio della rampa di accesso carrabile si entra nel corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-4: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc
Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A9 - Bilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc
Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A9 - Bilocale su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc
Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX4 – Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX4 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A9 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX4 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A9 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI

	COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX4 - Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti:

	zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A9 - Bilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX4 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A9 - Bilocale su due piani e BOX4 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A9 - Bilocale su due piani e BOX4 - Autorimessa

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: A9 - Bilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX4 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** A9 - Bilocale su due piani**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** BOX4 - Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A9 - Bilocale su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A9- APPARTAMENTO P1- soggiorno/letto, angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,10	1,00	37,10
SOTTOTETTO P2	sup lorda di pavimento	34,10	0,70	23,87
BALCONE	sup lorda di pavimento	8,40	0,33	2,77
		79,60		63,74

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 giar-

dini 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX4 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 4	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A9 - Bilocale su due piani****Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX4 - Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc****Libero**

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato utilizzato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A9 - Bilocale su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.553,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A9-APPARTAMENTO P1- soggiorno/letto, angolo cottura, disimpegno e bagno	37,10	€ 950,00	€ 35.245,00
SOTTOTETTO P2	23,87	€ 950,00	€ 22.676,50
BALCONE	2,77	€ 950,00	€ 2.631,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.553,00
Valore corpo			€ 60.553,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.553,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.553,00

BOX4 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 4	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A9 - Bilocale su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	63,74	€ 60.553,00	€ 60.553,00
BOX4 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.402,95

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

Arrotondamento € -50,05

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 58.900,00

Valore diritto e quota € 58.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.900,00



Lotto: 010 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A10 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 11, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano 1-2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 80 mq. - Totale escluse aree scoperte: 77 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: Prospetto su parti comuni, prospetto su parti comuni, sub. 10, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 28, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 29,44

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 27, terrapieno, sub. 29, sub. 1 corsello comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato

il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A10 - Trilocale su due piani**

Trilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica A con accesso pedonale attraverso passaggio con solaio sospeso (ponticello) che si collega al balcone/ballatoio comune a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo. È composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Porzione esclusiva del ballatoio d'ingresso e balcone posto a valle. Al piano superiore, raggiungibile da scala interna in legno, ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **101,60**

E' posto al piano: primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manuten-

zione generale. L'unità abitativa necessita di alcune minime opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica A è costituito da 5 unità abitative al piano terra e 5 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 7 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale un passaggio con solaio sospeso (ponticello) si collega al balcone/ballatoio comune, a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano primo, protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Le due unità immobiliari in testa del corpo A (lati Nord e Sud) presentano delle porzioni esclusive del ballatoio delimitate da cancelletti simili alle modalità costruttive del parapetto.

Dai balconi posti a valle (lato Ovest) delle abitazioni del piano primo con sottotetto del corpo A e in particolare dall'appartamento A10 è possibile osservare i terreni prativi e boschivi confinanti ed una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio A:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio A: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio terra di Siena. Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e

l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementogola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-A10: Unità abitativa posta in testa (lato Nord) rispetto al corpo di fabbrica A, con sviluppo su due piani, piano primo e piano sottotetto, collegati da una scala interna.

Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est -Ovest e Nord sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio, con lesene rivestite in pietra di Credaro sugli angoli della facciata Nord.

Dall'accesso pedonale comune una rampa orizzontale in c.a., pavimentata in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, conduce al ballatoio di disimpegno dell'ingresso all'abitazione A10, che in parte costituisce un balcone ad uso esclusivo. Ballatoio e balcone esclusivo sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo e protetti dal parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

I locali abitativi presentano pareti intonacate a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm) posate in diagonale, color bianco avorio con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm) con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con tutti i sanitari, rubinetti e doccia saliscendi, con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde acqua con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde Alpi con velature accennate effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinte noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno; serramenti esterni in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri, serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con finestre del locale sottotetto protette da parapetto metallico, con profilati a disegno semplice, verniciati in ferromicaceo color grigio.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce na-

zionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) e zoccolino sulle pareti perimetrali in noce nazionale con h. 8 cm, simile ai coprigiunti delle porte.

Dal soggiorno una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro conduce al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, con zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno una portafinestra, a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm). Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame, parapetto sul lato Ovest in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale e sul lato Nord con un parapetto in muratura rivestita in pietra di Credaro coperta da scossalina in lastra di serizzo grigio, rasente la copertura a falde inclinate di copertura del corpo di fabbrica intermedio di collegamento dei corpi A e B in corrispondenza del balcone/ballatoio a servizio degli ingressi alle unità abitative del primo piano del corpo B. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con il balcone dell'abitazioni A9.

L'unità abitativa dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari posti sul tetto di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria, collocata all'interno di un armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, dei caloriferi a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco, distribuiti nei vari locali. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che i locali dell'unità abitativa sono da pulire per la presenza di scatole di piastrelle, rimasugli di profilati di falegnameria e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX3 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al primo piano interrato del corpo di fabbrica A con ingresso carrabile attraverso una rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

È posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e al passaggio porticato verso il giardino comune condominiale. La rampa carrabile è delimitata ai lati da murature controterra di cui quella a monte (lato Est) rasenta il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e

murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, a tutto spessore del solaio, con uno spessore complessivo di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A tramite una rampa pavimentata in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Dal cortile esterno intermedio della rampa di accesso carrabile si entra nel corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls liscio con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-3: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale liscio, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

Sulla parete interna lato sinistro dell'autorimessa è posta una tubazione di scarico acque bianche in rame collegata alla rete acque bianche interrata.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A10 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A10 - Trilocale su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX3 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX3 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A10 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A10 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero

	totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A10 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A10 - Trilocale su due piani e BOX3 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A10 - Trilocale su due piani e BOX3 – Autorimessa

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: A10 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A10 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A10 - Trilocale su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A10- APPARTAMENTO P1- soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	40,25	1,00	40,25
SOTTOTETTO P2	sup lorda di pavimento	37,25	0,70	26,08
BALCONE ESCLUSIVO	sup lorda di pavimento	14,70	0,33	4,85
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,40	0,33	3,10
		101,60		74,28

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 3	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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-

ti 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento trilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A10 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX3 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato utilizzato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A10 - Trilocale su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.566,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A10-APPARTAMENTO P1-soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	40,25	€ 950,00	€ 38.237,50
SOTTOTETTO P2	26,08	€ 950,00	€ 24.776,00
BALCONE ESCLUSIVO	4,85	€ 950,00	€ 4.607,50
BALCONE	3,10	€ 950,00	€ 2.945,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.566,00
Valore corpo			€ 70.566,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.566,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.566,00

BOX3 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 3	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A10 - Trilocale su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	74,28	€ 70.566,00	€ 70.566,00
BOX3 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.904,90

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

Stima lavori di completamento (impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -2.315,04

Arrotondamento € -46,06

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 65.100,00

Valore diritto e quota € 65.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.100,00

Allegati**LOTTO 1**

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo A;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo B e Terreni, ESTRATTO PGT e CDU, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, STIMA LAVORI DI COMPLETAMENTO (Lotti da 01 a 24)

14-03-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Sergio Moroni



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 243/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA



TOMO 2 : LOTTI DA 11 A 20



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it



Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc

INDICE

Lotto: 011 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: B1 - Bilocale con giardino	12
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: B1 - Bilocale con giardino	13
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: B1 - Bilocale con giardino	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: B1 - Bilocale con giardino	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: B1 - Bilocale con giardino	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: B1 - Bilocale con giardino	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: B1 - Bilocale con giardino	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	21
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21

Lotto: 012 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: B2 - Bilocale con giardino	22
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: B2 - Bilocale con giardino	23
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	26
Corpo: B2 - Bilocale con giardino	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	26
Corpo: B2 - Bilocale con giardino	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE	27
Corpo: B2 - Bilocale con giardino	27
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
Corpo:	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
Corpo: B2 - Bilocale con giardino	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: B2 - Bilocale con giardino	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi	30
Adeguamenti e correzioni della stima	31
Prezzo base d'asta del lotto	31

Lotto: 013 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	32
Corpo: B3 - Bilocale con giardino	32
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE	32
Corpo: B3 - Bilocale con giardino	33
3. PRATICHE EDILIZIE	35

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	36
Corpo: B3 - Bilocale con giardino	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	36
Corpo: B3 - Bilocale con giardino	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE	37
Corpo: B3 - Bilocale con giardino	37
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	37
Corpo:	38
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
Corpo: B3 - Bilocale con giardino	38
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	39
Corpo: B3 - Bilocale con giardino	39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi	40
Adeguamenti e correzioni della stima	41
Prezzo base d'asta del lotto	41

Lotto: 014 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: B4 - Bilocale con giardino	42
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: B4 - Bilocale con giardino	43
3. PRATICHE EDILIZIE	45
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	46
Corpo: B4 - Bilocale con giardino	46
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	46
Corpo: B4 - Bilocale con giardino	46
5. CONFORMITÀ CATASTALE	47
Corpo: B4 - Bilocale con giardino	47
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	47

Corpo:.....	48
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	48
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48
Corpo: B4 - Bilocale con giardino	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	49
Corpo: B4 - Bilocale con giardino	49
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	49
11. STATO DI POSSESSO	50
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	50
Criterio di stima	50
Fonti d'informazione	50
Valutazione corpi.....	50
Adegamenti e correzioni della stima.....	51
Prezzo base d'asta del lotto.....	51

Lotto: 015 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	52
Corpo: B5 - Bilocale con giardino	52
2. DESCRIZIONE	52
DESCRIZIONE GENERALE	52
Corpo: B5 - Bilocale con giardino	53
3. PRATICHE EDILIZIE	56
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	56
Corpo: B5 - Bilocale con giardino	56
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	56
Corpo: B5 - Bilocale con giardino	56
5. CONFORMITÀ CATASTALE	57
Corpo: B5 - Bilocale con giardino	57
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	57
Corpo:.....	58
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	58
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	59
Corpo: B5 - Bilocale con giardino	59
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	59
Corpo: B5 - Bilocale con giardino	59
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	60

11. STATO DI POSSESSO	60
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	60
Criterio di stima	60
Fonti d'informazione	60
Valutazione corpi.....	61
Adegamenti e correzioni della stima.....	61
Prezzo base d'asta del lotto.....	61

Lotto: 016 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	62
Corpo: B6 - Bilocale con giardino	62
2. DESCRIZIONE	62
DESCRIZIONE GENERALE	62
Corpo: B6 - Bilocale con giardino	63
3. PRATICHE EDILIZIE.....	66
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	66
Corpo: B6 - Bilocale con giardino	66
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	66
Corpo: B6 - Bilocale con giardino	66
5. CONFORMITÀ CATASTALE	67
Corpo: B6 - Bilocale con giardino	67
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	67
Corpo:.....	68
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	68
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	69
Corpo: B6 - Bilocale con giardino	69
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	69
Corpo: B6 - Bilocale con giardino	69
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	70
11. STATO DI POSSESSO	70
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	70
Criterio di stima	70
Fonti d'informazione	70
Valutazione corpi.....	71
Adegamenti e correzioni della stima.....	71
Prezzo base d'asta del lotto.....	71



Lotto: 017 - Appartamento bilocale Piano Terra



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	72
Corpo: B7 - Bilocale con giardino	72
2. DESCRIZIONE	72
DESCRIZIONE GENERALE	72
Corpo: B7 - Bilocale con giardino	73
3. PRATICHE EDILIZIE	76
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	76
Corpo: B7 - Bilocale con giardino	76
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	76
Corpo: B7 - Bilocale con giardino	76
5. CONFORMITÀ CATASTALE	77
Corpo: B7 - Bilocale con giardino	77
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	77
Corpo:	78
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	78
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	79
Corpo: B7 - Bilocale con giardino	79
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	79
Corpo: B7 - Bilocale con giardino	79
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	80
11. STATO DI POSSESSO	80
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	80
Criterio di stima	80
Fonti d'informazione	80
Valutazione corpi	81
Adegamenti e correzioni della stima	81
Prezzo base d'asta del lotto	81



Lotto: 018 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	82
Corpo: B8 - Trilocale su due piani	82
Corpo: BOX1 - Autorimessa	82
2. DESCRIZIONE	83



DESCRIZIONE GENERALE	83
Corpo: B8 - Trilocale su due piani.....	83
Corpo: BOX1 - Autorimessa	86
3. PRATICHE EDILIZIE	87
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	88
Corpo: B8 - Trilocale su due piani.....	88
Corpo: BOX1 - Autorimessa	89
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	89
Corpo: B8 - Trilocale su due piani.....	89
Corpo: BOX1 - Autorimessa	89
5. CONFORMITÀ CATASTALE	90
Corpo: B8 - Trilocale su due piani.....	90
Corpo: BOX1 - Autorimessa	90
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	91
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	91
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	92
Corpo: B8 - Trilocale su due piani.....	92
Corpo: BOX1 - Autorimessa	92
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	93
Corpo: B8 - Trilocale su due piani.....	93
Corpo: BOX1 - Autorimessa	93
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	94
11. STATO DI POSSESSO	94
Corpo: B8 - Trilocale su due piani.....	94
Corpo: BOX1 - Autorimessa	94
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	94
Criterio di stima	94
Fonti d'informazione	95
Valutazione corpi.....	95
Adeguamenti e correzioni della stima.....	96
Prezzo base d'asta del lotto.....	96

Lotto: 019 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	97
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani.....	97
Corpo: BOX8 - Autorimessa	97

2. DESCRIZIONE	98
DESCRIZIONE GENERALE	98
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani	98
Corpo: BOX8 - Autorimessa	101
3. PRATICHE EDILIZIE	102
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	103
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani	103
Corpo: BOX8 - Autorimessa	104
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	104
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani	104
Corpo: BOX8 - Autorimessa	105
5. CONFORMITÀ CATASTALE	105
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani	105
Corpo: BOX8 - Autorimessa	105
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	106
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani e BOX8 - Autorimessa	106
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	106
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	107
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani	107
Corpo: BOX8 - Autorimessa	107
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	108
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani	108
Corpo: BOX8 - Autorimessa	108
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	109
11. STATO DI POSSESSO	109
Corpo: B9 - BILOCALE su due piani	109
Corpo: BOX8 - Autorimessa	109
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	109
Criterio di stima	109
Fonti d'informazione	110
Valutazione corpi	110
Adeguamenti e correzioni della stima	111
Prezzo base d'asta del lotto	111

Lotto: 020 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	112
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	112
Corpo: BOX9 - Autorimessa	112
2. DESCRIZIONE	113
DESCRIZIONE GENERALE	113
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	113
Corpo: BOX9 - Autorimessa	116
3. PRATICHE EDILIZIE	117
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	118
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	118
Corpo: BOX9 - Autorimessa	118
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	119
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	119
Corpo: BOX9 - Autorimessa	119
5. CONFORMITÀ CATASTALE	120
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	120
Corpo: BOX9 - Autorimessa	120
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	120
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani e BOX9 - Autorimessa	121
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	121
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	122
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	122
Corpo: BOX9 - Autorimessa	122
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	123
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	123
Corpo: BOX9 - Autorimessa	123
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	124
11. STATO DI POSSESSO	124
Corpo: B10 - BILOCALE su due piani	124
Corpo: BOX9 - Autorimessa	124
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	124
Criterio di stima	124
Fonti d'informazione	125
Valutazione corpi	125
Adeguamenti e correzioni della stima	126
Prezzo base d'asta del lotto	126

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-04-2025 alle 10:40**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. Giuseppe Ravasio**Esecutato:** OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni**Data nomina:** 22-06-2024**Data giuramento:** 25-06-2024**Data sopralluogo:** 18-07-2024**Cronologia operazioni peritali:**

Premesso che, in data 22 GIUGNO 2024, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria MAGRI', conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 25/06/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 24/10/2024 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

A) L'Esperto Stimatore ha rilevato che il terreno con edificio pignorato ed identificato catastalmente al C.T. Foglio 46 Particella 523 risulta dall'anno 2016 intestato a soggetti diversi dalla società debitrice, identificato al NCEU foglio 46 Particella 481, come da atto notatile rogato dal Notaio, Dott. Paolo DIVIZIA di Bergamo, registrato a Bergamo 1 al n. 5371 s.1t. e trascritto il 28/10/2016 al n.48046 r.g. e n.31911 r.p. Il sottoscritto ha proceduto con Istanza di correzione all'Ufficio del Catasto al fine dell'allineamento tra il catasto terreni e fabbricati, pertanto la particella 523 pignorata, (soppressa e correttamente identificata anche al C.T. con la particella 481), non essendo di proprietà della società oggetto di esecuzione immobiliare viene esclusa dalla presente relazione peritale.

B) Dopo aver effettuato in loco i primi rilievi peritali si è accertato che sul terreno di cui alla Particella 533 sono state edificate due nuove costruzioni, due palazzine identificate come A e B che comprendono complessivamente nr.24 unità abitative con aree esclusive e nr. 13 autorimesse, oltre alle aree condominiali ad uso comune.

Al fine di procedere con la valutazione delle unità immobiliari e per rendere vendibili, anche singolarmente, le stesse U.I., è stato necessario procedere alle dichiarazioni di accatastamento delle singole unità abitative, delle autorimesse e dei beni comuni non censibili con pratica Docfa come autorizzato dal Creditore procedente.

Elenco dei sopralluoghi e incontri presso i Pubblici Uffici:

- 1) Sopralluogo del 18/07/2024 alle ore 10:00 si procede con i rilievi alla presenza dei rappresentanti di OMISSIS, Sig. OMISSIS e della Custode, Avv. Francesca DONATI.
- 2) Sopralluogo del 18/11/2024 alle ore 9:00 si procede con i rilievi alla presenza della Custode, Avv. Francesca DONATI e del Fabbro intervenuto per accesso forzoso di diverse unità immobiliari.
- 3) Accesso Atti autorizzativi del 25/11/2024 alle ore 8:30 si procede alla consultazione atti presso ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Bianco (BG).
- 4) Sopralluogo del 25/11/2024 alle ore 10:30 si procede con i rilievi peritali.
- 5) Sopralluogo del 02/12/2024 alle ore 9:00 si procede con il completamento dei rilievi peritali.
- 6) Il 17/01/2025 alle ore 8:30, confronto con i responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco (BG) del per ogni indicazione e conferma sulla possibilità di chiusura parziale dei lavori, accatastamento delle unità immobiliari, condizioni per il proseguo delle opere di completamento lavori, eventuale obbligo di realizzazione dei posti auto esterni previsti nel progetto esecutivo, ulteriori oneri da versare e specifiche condizioni finali per l'ottenimento dell'agibilità delle unità abitative e delle autorimesse.

A seguito della complessità dello svolgimento delle operazioni peritali sono state chieste n.2 proroghe autorizzate dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.



Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc



Lotto: 011 - Appartamento bilocale Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B1 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 12, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 44 mq. - Totale escluse aree scoperte: 40 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 13, sub. 1 rampa comune, sub. 1 passaggio comune, sub. 1 passaggio comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collo-

cato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B1 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinate e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **77,35**

E' posto al piano: terra (catastralmente primo sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale con presenza di macchie d'umidità per risalita capillare sulla parete Sud della camera. L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra del corpo A (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e tramite una scala, a lato dell'unità abitativa B8 si scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione B1 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni privati con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il

perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrate, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale lisciato con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e

raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B1: Le pareti perimetrali esterne di facciata sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra, con lesene rivestite in pietra di Credaro sugli angoli della facciata Sud.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color bianco avorio effetto marmo bianco; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde chiaro e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente boccia data, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri privo della inferriata metallica di protezione. Mancano completamente gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) di cui la porta della camera e i rispettivi coprifili sono stati divelti e con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo, collegato al corsello/marciapiede comune condominiale con un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 25 cm, che rasenta il cortile/corsello delle rampe di accesso alle autorimesse e a lato il passaggio comune, sui quali si elevano i montanti in profilati metallici a "T" annegati nello stesso muretto sottostante dove è prevista, a protezione della proprietà, una recinzione in rete plastificata.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra camera e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B1 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B1 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:

- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ mt}$ $D_c = 5,00 \text{ mt}$ $Q = 35 \%$ NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B1 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Bilocale con giardino

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: B1 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B1 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B1- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	40,10	1,00	40,10
Cortile	sup lorda di pavimento	12,50	0,25	3,13
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	24,75	0,10	2,48
		77,35		45,70

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B1 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.424,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B1-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	40,10	€ 950,00	€ 38.095,00
Cortile	3,13	€ 950,00	€ 2.973,50
Giardino (10%)	2,48	€ 950,00	€ 2.356,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.424,50
Valore corpo			€ 43.424,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.424,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.424,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B1 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	45,70	€ 43.424,50	€ 43.424,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.513,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -13.779,93
Arrotondamento	€ -30,90
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 23.100,00
Valore diritto e quota	€ 23.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.100,00
---	--------------------

Lotto: 012 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** B2 - Bilocale con giardino.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 13, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 mq. - Totale escluse aree scoperte: 37 mq., rendita € 154,94**Derivante da:** COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)**Confini:** Da Nord in senso orario: sub. 14, sub. 1 rampa comune, sub. 12, sub.1 passaggi comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B2 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinate e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **70,30**

E' posto al piano: Terra (catastalmente primo sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale con presenza di macchie d'umidità sul soffitto della camera. L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra del corpo A (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e tramite una scala, a lato dell'unità abitativa B8 si scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione B2 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni privi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiun-

tivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale lisciato con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B2: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo bianco; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature rosa effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa chiaro con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color rosa e velature accentuate effetto marmo rosso di Verona, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Abitazione completamente priva dei serramenti esterni previsti in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri e serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione e l'inferriata metallica di protezione del locale bagno. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), di cui la porta della camera e diversi coprifili delle altre porte sono stati divelti, con locali senza alcun zoccolo sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm), collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 25 cm, che rasenta la rampa di accesso alle autorimesse, sul quale si elevano i montanti in profilati metallici a "T" annegati nello stesso muretto sottostante dove è prevista, a protezione della proprietà, una recinzione in rete plastificata.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frut-
to e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra camera e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: B2 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: B2 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditificati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligato-

	ria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B2 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - Bilocale con giardino

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: B2 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** B2 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B2- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,40	1,00	37,40
Cortile	sup lorda di pavimento	7,15	0,25	1,79
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	25,75	0,10	2,58
		70,30		41,76

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

B2 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.681,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
B2-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	37,40	€ 950,00	€ 35.530,00
Cortile	1,79	€ 950,00	€ 1.700,50
Giardino (10%)	2,58	€ 950,00	€ 2.451,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.681,50
Valore corpo			€ 39.681,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.681,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.681,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B2 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	41,76	€ 39.681,50	€ 39.681,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.952,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -13.779,93
Arrotondamento	€ -49,35
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 19.900,00
Valore diritto e quota	€ 19.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.900,00
---	-------------

Lotto: 013 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** B3 - Bilocale con giardino.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 14, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 mq. - Totale escluse sree scoperte: 37 mq., rendita € 154,94**Derivante da:** COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)**Confini:** Da Nord in senso orario: sub. 15, sub.1 rampa comune, sub. 13, sub. 1 passaggio comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B3 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinate e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **64,90**

E' posto al piano: terra (catastalmente primo sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale con presenza di macchie di vernice verde sulle pareti del soggiorno. L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra del corpo A (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e tramite una scala, a lato dell'unità abitativa B8 si scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione B3 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni privi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiun-

tivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaio pre-fabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale lisciato con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B3: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo bianco; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm) posate lato corto verticale, color verde chiaro e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Abitazione completamente priva dei serramenti esterni previsti in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri e serramenti esterni oscuranti ad ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione e l'inferriata metallica di protezione del locale bagno. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), di cui la porta della camera (spostata e depositata nel bagno) e diversi coprifili delle altre porte sono stati divelti, con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo, collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 25 cm, che rasenta la rampa di accesso alle autorimesse, sul quale si elevano i montanti in profilati metallici a "T" annegati nello stesso muretto sottostante dove è prevista, a protezione della proprietà, una recinzione in rete plastificata.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frut-
to e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra camera e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: B3 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: B3 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi

	previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B3 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B3 - Bilocale con giardino

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: B3 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** B3 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B3- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	36,80	1,00	36,80
Cortile	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	23,30	0,10	2,33
		64,90		40,33

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B3 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]**

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.313,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B3-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	36,80	€ 950,00	€ 34.960,00
Cortile	1,20	€ 950,00	€ 1.140,00
Giardino (10%)	2,33	€ 950,00	€ 2.213,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.313,50
Valore corpo			€ 38.313,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.313,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.313,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B3 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	40,33	€ 38.313,50	€ 38.313,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.747,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -14.164,63
Arrotondamento	€ -1,85
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 18.400,00
Valore diritto e quota	€ 18.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.400,00
---	-------------

Lotto: 014 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** B4 - Bilocale con giardino.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 15, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 mq. - Totale escluse aree scoperte: 37 mq., rendita € 154,94**Derivante da:** COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)**Confini:** Da Nord in senso orario: sub. 16, sub. 1 rampa comune, sub. 14, sub. 1 passaggio comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B4 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinate e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **62,40**

È posto al piano: terra (catastalmente primo sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra del corpo A (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e tramite una scala, a lato dell'unità abitativa B8 si scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione B4 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni privi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B4: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo rosa chiaro; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature rosa effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa chiaro con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color rosa e velature accentuate effetto marmo rosa di Verona, con altezza fino a mt. 2,20. Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri privo della inferriata metallica di protezione. Mancano completamente tutti gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) di cui la porta della camera e del bagno e diversi coprifili delle stesse porte sono stati divelti, con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 25 cm, che rasenta la rampa di accesso alle autorimesse, sul quale si elevano i montanti in profilati metallici a "T" annegati nello stesso muretto sottostante dove è prevista, a protezione della proprietà, una recinzione in rete plastificata.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra camera e disimpegno e quella del bagno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame, scatole di piastrelle e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: B4 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni: 1) possibilità di fine lavori parziali su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente; 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.; 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente; 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete; 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo; 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: B4 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatorio l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la

volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B4 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B4 - Bilocale con giardino

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: B4 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B4 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B4- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	36,95	1,00	36,95
Cortile	sup lorda di pavimento	6,70	0,25	1,68
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	18,75	0,10	1,88
		62,40		40,50

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

B4 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.484,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
B4-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	36,95	€ 950,00	€ 35.102,50
Cortile	1,68	€ 950,00	€ 1.596,00
Giardino (10%)	1,88	€ 950,00	€ 1.786,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.484,50
Valore corpo			€ 38.484,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.484,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.484,50



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B4 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	40,50	€ 38.484,50	€ 38.484,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.772,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -13.779,93
Arrotondamento	€ -31,90
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 18.900,00
Valore diritto e quota	€ 18.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.900,00
---	-------------



Lotto: 015 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** B5 - Bilocale con giardino.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 16, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 mq. - Totale escluse aree scoperte: 37 mq., rendita € 154,94**Derivante da:** COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)**Confini:** Da Nord in senso orario: sub. 17, Particella 368 e sub.1 rampa comune, sub. 15, sub. 1 passaggio comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Impor-

tanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo B5 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinate e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile/giardino sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **57,25**

È posto al piano: terra (catastalmente primo sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale con presenza di macchie di vernice verde sulle pareti del soggiorno. L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra del corpo A (in corrispondenza all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e tramite una scala, a lato dell'unità abitativa B8 si scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione B5 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni privi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le

strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale lisciato con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati

nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B5: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color rosa Verona con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde Alpi e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri privo della inferriata metallica di protezione. Mancano completamente tutti gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), con diversi coprifili divelti, con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo, collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato in parte da un muretto in c.a. a vista, spessore 25 cm, che rasenta la rampa di accesso alle autorimesse, e in parte da un muretto in c.a. a vista, spessore 15 cm, oltre il quale si estende un giardinetto pensile esclusivo, posto sopra la copertura del corsello coperto delle autorimesse, delimitato più a monte, lato Est, da una doppia muratura di confine in c.a. Sui rispettivi muretti si elevano i montanti in profilati metallici a "T" annegati nello stesso muretto sottostante dove è prevista, a protezione della proprietà, una recinzione in rete plastificata.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B5 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B5 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI

	COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatorio l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B5 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B5 - Bilocale con giardino

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: B5 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B5 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B5-APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno				
Cortile	sup lorda di pavimento	4,65	0,25	1,16
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	15,60	0,10	1,56
		57,25		39,72

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B5 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.734,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B5-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	37,00	€ 950,00	€ 35.150,00
Cortile	1,16	€ 950,00	€ 1.102,00
Giardino (10%)	1,56	€ 950,00	€ 1.482,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.734,00
Valore corpo			€ 37.734,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.734,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.734,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B5 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	39,72	€ 37.734,00	€ 37.734,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.660,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -13.779,93
Arrotondamento	€ -93,97
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 18.200,00
Valore diritto e quota	€ 18.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.200,00
---	--------------------

Lotto: 016 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** B6 - Bilocale con giardino.**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 17, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 41 mq. - Totale escluse aree scoperte: 37 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 18, Particella 368, sub. 16, sub.1 passaggio comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B6 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinate e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Ulteriore cortile/giardino sul fronte opposto dell'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **73,53**

E' posto al piano: terra (catastalmente primo sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale con la presenza di macchie di umidità in porzioni limitate dei soffitti della camera e del bagno, provenienti dai locali del piano superiore.

L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra del corpo A (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e tramite una scala, a lato dell'unità abitativa B8 si scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione B6 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in la-

terizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale lisciato con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B6: Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature rosa effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde mare e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri privo della inferriata metallica di protezione. Mancano completamente tutti gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44). Manca la porta della camera con i rispettivi coprifili; mentre gli altri coprifili presentano il parziale distacco dell'impiallacciatura di rivestimento, con locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), collegato al corsello/marciapiede comune condominiale da un vialetto pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, con ai lati un piccolo giardino esclusivo delimitato da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

A monte sul lato Est un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 15 cm, oltre il quale si estende un giardino pensile esclusivo, posto sopra la copertura del corsello coperto delle autorimesse, delimitato più a monte, lato Est, da una doppia muratura di confine in c.a. Il muretto di c.a. prosegue a Sud, verso la rampa carrabile, fino al confine a monte e sopra si elevano i montanti in profilati metallici a "T" annegati nello stesso muretto sottostante dove è prevista, a protezione del vuoto sulla rampa carrabile, una recinzione in rete plastificata.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva della porta tra camera e disimpegno, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia. Si rileva che in un angolo del soffitto della camera e del bagno sono presenti macchie di umidità provenienti dall'abitazione del piano superiore. I locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B6 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B6 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:

- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ mt}$ $D_c = 5,00 \text{ mt}$ $Q = 35 \%$
 NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B6 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B6 - Bilocale con giardino

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: B6 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B6 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B6-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,20	1,00	37,20
Cortile	sup lorda di pavimento	4,75	0,25	1,19
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	31,58	0,10	3,16
		73,53		41,55

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B6 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.472,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B6-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	37,20	€ 950,00	€ 35.340,00
Cortile	1,19	€ 950,00	€ 1.130,50
Giardino (10%)	3,16	€ 950,00	€ 3.002,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.472,50
Valore corpo			€ 39.472,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.472,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.472,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B6 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	41,55	€ 39.472,50	€ 39.472,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.920,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -13.779,93
Arrotondamento	€ -71,70
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 19.700,00
Valore diritto e quota	€ 19.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.700,00
---	--------------------

Lotto: 017 - Appartamento bilocale Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B7 - Bilocale con giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc****Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 18, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 45 mq. - Totale escluse aree scoperte: 40 mq., rendita € 154,94**Derivante da:** COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)**Confini:** Da Nord in senso orario: sub. 1 passaggio comune, Particella 368, sub. 17, sub. 1 passaggio comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

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

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con cascate e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobie. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Impor-

tanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B7 - Bilocale con giardino**

Bilocale posto al piano terra del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinate e corsello/marciapiede esterno che conduce all'ingresso del giardino dell'abitazione, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Attorno all'unità abitativa un giardino ad uso esclusivo su tre lati.

Superficie complessiva di circa mq **127,50**

E' posto al piano: terra (catastalmente primo sottostrada)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. L'abitazione è priva degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del piano terra del corpo A (in corrispondente all'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B) e tramite una scala, a lato dell'unità abitativa B8 si scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive con l'ingresso dell'abitazione B7 e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni privi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in la-

terizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B7: Le pareti perimetrali esterne di facciata sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore arancio, con lesene rivestite in pietra di Credaro sugli angoli della facciata Nord.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color rosa chiaro con velature effetto marmo rosa di Verona; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature marmo rosa, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color celeste con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20xh.25 cm) posate lato corto verticale, color azzurro e velature accentuate effetto marmo blu, con altezza fino a mt. 2,20.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente boccia data, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri privo della inferriata metallica di protezione. Mancano completamente gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce, con portafinestra con ante cieche a libro attrezzata di serratura rafforzata per l'ingresso principale all'abitazione. Porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con coprighiunti che presentano il parziale distacco dell'impiallacciatura di rivestimento. Locali senza alcun zoccolino sulle pareti.

Antistante l'ingresso all'abitazione si estende un cortiletto/corsello pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo, collegato al corsello/marciapiede comune condominiale con un giardino esclusivo che prosegue sui lati perimetrali dell'edificio e delimitato verso il corsello comune da recinzione realizzata con montanti raccordati con doghe verticali, corrimano e cancelletto in legno massello, verniciati al naturale, che risulta in parte con elementi modulari divelti.

Sui lati Est e Nord un cortiletto pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, simili al cortiletto antistante l'ingresso, delimitato da un muretto in c.a. a vista, spessore 15 cm, oltre il quale si estende un giardino pensile esclusivo, posto sopra la copertura del corsello coperto di manovra d'ingresso alle autorimesse e sull'estradosso delle autorimesse 12 e 13. Il giardino pensile è delimitato sul lato Est a monte dalla doppia muratura di confine in c.a. e presenta sul lato Nord una doppia muratura di terrapieno in c.a. che contiene parte del corsello/marciapiede e la scala esterna comune di collegamento al piano interrato delle autorimesse.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di fruttolo e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva di alcuni coprighiunti delle porte interne, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B7 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B7 - Bilocale con giardino.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI

	COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B7 - Bilocale con giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B7 - Bilocale con giardino

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: B7 - Bilocale con giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B7 - Bilocale con giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B7- APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	39,90	1,00	39,90
Giardino (10%)	sup lorda di pavimento	39,90	0,10	3,99
Giardino (2%)	sup lorda di pavimento	47,70	0,02	0,95
		127,50		44,84

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale con giardino esclusivo.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

B7 - Bilocale con giardino. Abitazione di tipo economico [A3]
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.598,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B7-APPARTAMENTO PT - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	39,90	€ 950,00	€ 37.905,00
Giardino (10%)	3,99	€ 950,00	€ 3.790,50
Giardino (2%)	0,95	€ 950,00	€ 902,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.598,00
Valore corpo			€ 42.598,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.598,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.598,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B7 - Bilocale con giardino	Abitazione di tipo economico [A3]	44,84	€ 42.598,00	€ 42.598,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.389,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Stima lavori di completamento (serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025	€ -14.164,63
Arrotondamento	€ -43,67
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 22.000,00
Valore diritto e quota	€ 22.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.000,00
---	-------------



Lotto: 018 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B8 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 19, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 64 mq. - Totale escluse sree scoperte: 61 mq., rendita € 180,76

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.20, sub.1 balcone comune. sub.1 passaggio comune, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 26, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie 17 mq., rendita € 35,33

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub.1 rampa comune, terrapieno, sub. 27, sub.1 corsello comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato

il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B8 - Trilocale su due piani**

Trilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinata e corsello/marciapiede esterno che si collega al portico comune che conduce all'ingresso dell'abitazione, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone posto a valle. Al piano superiore, (raggiungibile da scala interna non presente), ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **86,90**

E' posto al piano: primo e secondo (catastalmente terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. L'abitazione è priva della scala interna di collegamento al piano sottotetto, degli impianti di

riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del corpo di fabbrica di collegamento tra i corpi A e B, in corrispondenza dell'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B, a servizio dell'ingresso delle rispettive unità abitative, e del cortiletto o passaggio comune antistante l'ingresso dell'abitazione B8. A lato del cortiletto una scala scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B8: Unità abitativa posta in testa (lato Sud) rispetto al corpo di fabbrica B, con sviluppo su due piani, piano primo e piano sottotetto, dove è previsto il collegamento con una scala interna.

Le pareti perimetrali esterne di facciata sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra, con lesene rivestite in pietra di Credaro sugli angoli della facciata Sud.

Dal passaggio comune che forma un cortiletto antistante la facciata Sud, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, si apre l'ingresso dell'appartamento B8, che presenta nei locali interni pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color avorio effetto marmo bianco; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde chiaro e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello della camera in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri privo delle ante cieche esterne di oscuramento. Mancano completamente gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno mas-

sello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce. La finestra del bagno è priva dell'inferriata metallica di protezione.

Le aperture a portafinestra del sottotetto sono prive dei serramenti e dei parapetti metallici esterni, previsti in profilati a disegno semplice, verniciati in ferromicaceo color grigio.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con alcuni coprigiunti che presentano il parziale distacco dell'impiallacciatura di rivestimento ed altri mancanti che sono stati divelti. I locali non presentano alcun zoccolino sulle pareti perimetrali dei locali.

Dal soggiorno una apertura sul soffitto, a ridosso della parete Nord, dove era prevista la collocazione di una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro, si collega al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, senza alcun zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno un'apertura, dove è previsto la messa in opera di una portafinestra a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo. Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con il balcone dell'abitazione B9 e presenta una folta vegetazione di piante arrampicanti che ne limitano l'utilizzo.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari, questi esistenti e posti sul tetto, di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva oltre ai serramenti sopraindicati, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, foglie e materiali vari.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX1 - Autorimessa

Autorimessa singola posta al primo piano interrato del corpo di fabbrica A con ingresso carrabile attraverso una rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: primo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e al passaggio porticato verso il giardino comune condominiale. La rampa carrabile è delimitata ai lati da murature controterra di cui quella a monte (lato Est) rasenta il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali, a tutto spessore del solaio, con uno spessore complessivo di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A tramite una rampa pavimentata in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Dal cortile esterno intermedio della rampa di accesso carrabile si entra nel corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-1: Locale interrato con parete curva a Nord (lato sinistro ingresso) che corrisponde alla muratura di c.a. a vista (spess. 25 cm) del lato a valle della rampa carrabile, con pavimentazione in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; parete divisoria tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio.

Soffitto/solaio realizzato in getto pieno di c.a. con travi di cordolo e travi centrali.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, un interruttore con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B8 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B8 - Trilocale su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX1 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX1 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B8 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B8 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013

Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zona B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B8 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B8 - Trilocale su due piani e BOX1 - Autorimessa

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B8 - Trilocale su due piani e BOX1 - Autorimessa

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: B8 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B8 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B8 - Trilocale su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B8- APPARTAMENTO P1 - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	40,10	1,00	40,10
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	37,00	0,70	25,90
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,80	0,33	3,23
		86,90		69,23

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 1	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento trilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B8 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX1 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appello Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B8 - Trilocale su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.768,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B8-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	40,10	€ 950,00	€ 38.095,00
P2 - SOTTOTETTO	25,90	€ 950,00	€ 24.605,00
BALCONE	3,23	€ 950,00	€ 3.068,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.768,50
Valore corpo			€ 65.768,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.768,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.768,50

BOX1 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 1	18,00	€ 550,00	€ 9.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.900,00
Valore corpo			€ 9.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B8 - Trilocale su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	69,23	€ 65.768,50	€ 65.768,50
BOX1 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.350,28

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

Stima lavori di completamento (scala, serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -17.821,98

Arrotondamento € -96,25

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.400,00

Valore diritto e quota € 46.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.400,00



Lotto: 019 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B9 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 20, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 59 mq. - Totale escluse aree scoperte: 56 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 21, sub. 1 balcone comune, sub. 19, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 33, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie 23 mq., rendita € 37,29

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 34, sub.1 corsello comune, terrapieno, terrapieno.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato

la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B9 - BILOCALE su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinata e corsello/marciapiede esterno che si collega al portico comune che conduce all'ingresso dell'abitazione, composto da disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone posto a valle. Al piano superiore, (raggiungibile da scala interna non presente), ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **80,80**

È posto al piano: primo e secondo (catastalmente terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale pur rilevando alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. L'abitazione è priva della scala interna di collegamento al piano sottotetto, degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune

sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del corpo di fabbrica di collegamento tra i corpi A e B, in corrispondenza dell'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B, a servizio dell'ingresso dell'unità abitativa B8. A lato del portico si estende un cortiletto o passaggio comune dove una scala scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito

in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaio prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B9: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, dove è previsto il collegamento con una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Dal portico dei percorsi comuni, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, si accede al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione B9, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) e protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color bianco avorio con velature effetto marmo rosa; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmorosa chiaro, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde acqua e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello della finestra del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate

termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri con l'inferriata metallica esterna di protezione. Mancano tutti gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), con mancante la porta del soggiorno, alcuni coprigiunti che sono stati divelti e altri profili presentano il parziale distacco dell'impiallacciatura di rivestimento. I locali non presentano alcun zoccolino sulle pareti perimetrali dei locali.

Dal soggiorno una apertura sul soffitto, a ridosso della parete Nord, dove era prevista la collocazione di una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro, si collega al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, senza alcun zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno un'apertura, dove è previsto la messa in opera di una portafinestra a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm). Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con i balconi delle abitazioni B8 e B10.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari, questi esistenti e posti sul tetto, di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva oltre ai serramenti sopraindicati, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

Viene rilevato una infiltrazione di acqua proveniente dal tetto, in corrispondenza del lucernario posto sulla falda ad Est a lato dei pannelli solari e rispettive tubazioni dell'impianto, che si manifesta sulla sottostante facciata Est in corrispondenza dell'architrave della porta d'ingresso.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX8 - Autorimessa

Autorimessa singola posta al secondo piano interrato del corpo di fabbrica B con ingresso carrabile attraverso una rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

È posto al piano: secondo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di

manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A proseguendo una seconda rampa carrabile conduce al corsello coperto per le manovre d'ingresso alle autorimesse interrate del corpo B. Le rampe carrabili sono delimitate ai lati da murature controterra di cui quelle a monte (lato Est) rasentano il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a. leggermente sporgenti dall'intradosso del solaio, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e proseguendo si giunge alle autorimesse del piano interrato al corpo di fabbrica B, percorrendo una doppia rampa, con corsello/cortile intermedio scoperto, pavimentati in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Al termine della seconda rampa carrabile si accede al corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-8: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con visibili in rilievo, la trave centrale e quella di cordolo in c.a. a vista.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

Sulla parete interna lato sinistro dell'autorimessa è posto una tubazione di scarico acque bianche in rame collegata alla rete acque bianche interrata.

Viene segnalata all'interno dell'autorimessa la presenza di bancali di tavole di legno, diversi pacchi contenenti le lastre sottotegola ECO-TP per l'isolamento termoacustico del tetto e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B9 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B9 - BILOCALE su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX8 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX8 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B9 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B9 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zona B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ mt}$ $D_c = 5,00 \text{ mt}$ $Q = 35 \%$ NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B9 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B9 - BILOCALE su due piani e BOX8 - Autorimessa

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B9 - BILOCALE su due piani e BOX8 - Autorimessa

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: B9 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B9 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B9 - BILOCALE su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B9- APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,40	1,00	37,40
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	34,30	0,70	24,01
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,10	0,33	3,00
		80,80		64,41

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 8	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B9 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX8 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B9 - BILOCALE su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]**

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.189,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B9-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	37,40	€ 950,00	€ 35.530,00
P2 - SOTTOTETTO	24,01	€ 950,00	€ 22.809,50
BALCONE	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.189,50
Valore corpo			€ 61.189,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.189,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.189,50

BOX8 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 8	23,00	€ 550,00	€ 12.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.650,00
Valore corpo			€ 12.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B9 - BILOCALE su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	64,41	€ 61.189,50	€ 61.189,50
BOX8 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,00	€ 12.650,00	€ 12.650,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.075,93

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

Stima lavori di completamento (scala, serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -15.600,74

Arrotondamento € -62,84

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 47.100,00

Valore diritto e quota € 47.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.100,00



Lotto: 020 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B10 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 21, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 58 mq. - Totale escluse aree scoperte: 55 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 22, sub. 1 balcone comune, sub. 20, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 34, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie 22 mq., rendita € 37,29

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 35, sub. 1 corsello comune, sub. 33, terrapieno.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato

la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B10 - BILOCALE su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinata e corsello/marciapiede esterno che si collega al portico comune che conduce all'ingresso dell'abitazione, composto da disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone posto a valle. Al piano superiore, (raggiungibile da scala interna non presente), ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **78,90**

È posto al piano: primo e secondo (catastalmente terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. L'abitazione è priva della scala interna di collegamento al piano sottotetto, degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e

le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del corpo di fabbrica di collegamento tra i corpi A e B, in corrispondenza dell'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B, a servizio dell'ingresso delle rispettive unità abitative, e del cortiletto o passaggio comune antistante l'ingresso dell'abitazione B. A lato del cortiletto una scala scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce,

strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B10: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, dove è previsto il collegamento con una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Dal portico dei percorsi comuni, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, si accede al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione B10, che presenta nei locali interni pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color rosa Verona con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo rosa, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color verde salvia con velature effetto marmo verde aurora, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color verde chiaro e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri con inferriata metallica esterna di protezione.

Mancano completamente gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44) con alcuni coprigiunti che presentano il parziale distacco dell'impiallaccatura di rivestimento ed altri mancanti che sono stati divelti. I locali non presentano alcun zoccolino sulle pareti perimetrali dei locali.

Dal soggiorno una apertura sul soffitto, a ridosso della parete Nord, dove era prevista la collocazione di una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro, si collega al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, senza alcun zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno un'apertura, dove è previsto la messa in opera di una portafinestra a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo. Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con i balconi delle abitazioni B9 e B11.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari, questi esistenti e posti sul tetto, di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva oltre ai serramenti sopraindicati, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di fogliame e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX9 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al secondo piano interrato del corpo di fabbrica B con ingresso carrabile attraverso rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

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

È posto al piano: secondo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A proseguendo una seconda rampa carrabile conduce al corsello coperto per le manovre d'ingresso alle autorimesse interrate del corpo B. Le rampe carrabili sono delimitate ai lati da murature controterra di cui quelle a monte (lato Est) rasentano il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a. leggermente sporgenti dall'intradosso del solaio, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e proseguendo si giunge alle autorimesse del piano interrato al corpo di fabbrica B, percorrendo una doppia rampa, con corsello/cortile intermedio scoperto, pavimentati in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi riscaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Al termine della seconda rampa carrabile si accede al corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-9: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con visibili in rilievo, la trave centrale e quella di cordolo in c.a. a vista.

L'autorimessa è priva del serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista, in parte divelte, e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

Viene segnalata all'interno dell'autorimessa la presenza di fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B10 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B10 - BILOCALE su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX9 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX9 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B10 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B10 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero

totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B10 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B10 - BILOCALE su due piani e BOX9 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B10 - BILOCALE su due piani e BOX9 - Autorimessa

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: B10 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B10 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B10 - BILOCALE su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B10- APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	36,80	1,00	36,80
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	33,70	0,70	23,59
BALCONE	sup lorda di pavimento	8,40	0,33	2,77
		78,90		63,16

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 9	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B10 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX9 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B10 - BILOCALE su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]**

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.002,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B10-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	36,80	€ 950,00	€ 34.960,00
P2 - SOTTOTETTO	23,59	€ 950,00	€ 22.410,50
BALCONE	2,77	€ 950,00	€ 2.631,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.002,00
Valore corpo			€ 60.002,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.002,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.002,00

BOX9 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 9	22,00	€ 550,00	€ 12.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.100,00
Valore corpo			€ 12.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.100,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B10 - BILOCALE su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	63,16	€ 60.002,00	€ 60.002,00
BOX9 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 12.100,00	€ 12.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.815,30

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

Stima lavori di completamento (scala, serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico, basculante box) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -17.431,24

Arrotondamento € -55,46

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 43.800,00

Valore diritto e quota € 43.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.800,00

**Allegati****LOTTO 1**

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo A;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo B e Terreni, ESTRATTO PGT e CDU, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, STIMA LAVORI DI COMPLETAMENTO (Lotti da 01 a 24)



14-03-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni





Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 243/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA



TOMO 3 : LOTTI DA 21 A 24



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it





Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc



INDICE

Lotto: 021 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	8
Corpo: BOX10 - Autorimessa	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	9
Corpo: BOX10 - Autorimessa	12
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	14
Corpo: BOX10 - Autorimessa	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	15
Corpo: BOX10 - Autorimessa	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	16
Corpo: BOX10 - Autorimessa	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani e BOX10 - Autorimessa	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	18
Corpo: BOX10 - Autorimessa	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	19
Corpo: BOX10 - Autorimessa	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: B11 - BILOCALE su due piani	20
Corpo: BOX10 - Autorimessa	20



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi	21
Adegamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto	22

Lotto: 022 - Appartamento bilocale Piano Primo con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	23
Corpo: BOX11 - Autorimessa	23
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	24
Corpo: BOX11 - Autorimessa	27
3. PRATICHE EDILIZIE	28
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	29
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	29
Corpo: BOX11 - Autorimessa	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	30
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	30
Corpo: BOX11 - Autorimessa	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE	31
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	31
Corpo: BOX11 - Autorimessa	31
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	31
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani e BOX11 - Autorimessa	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	33
Corpo: BOX11 - Autorimessa	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	34
Corpo: BOX11 - Autorimessa	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	35
11. STATO DI POSSESSO	35

Corpo: B12 - BILOCALE su due piani	35
Corpo: BOX11 - Autorimessa	35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35
Criterio di stima	35
Fonti d'informazione	36
Valutazione corpi	36
Adegamenti e correzioni della stima	37
Prezzo base d'asta del lotto	37

Lotto: 023 - Appartamento bilocale Piano Primo con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	38
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani	38
Corpo: BOX12 - Autorimessa	38
2. DESCRIZIONE	39
DESCRIZIONE GENERALE	39
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani	39
Corpo: BOX12 - Autorimessa	42
3. PRATICHE EDILIZIE	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	44
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani	44
Corpo: BOX12 - Autorimessa	45
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	45
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani	45
Corpo: BOX12 - Autorimessa	45
5. CONFORMITÀ CATASTALE	46
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani	46
Corpo: BOX12 - Autorimessa	46
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	47
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani e BOX12 - Autorimessa	47
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	47
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani	48
Corpo: BOX12 - Autorimessa	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	49
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani	49
Corpo: BOX12 - Autorimessa	49

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	50
11. STATO DI POSSESSO	50
Corpo: B13 - BILOCALE su due piani.....	50
Corpo: BOX12 - Autorimessa	50
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	50
Criterio di stima	50
Fonti d'informazione	51
Valutazione corpi.....	51
Adeguamenti e correzioni della stima.....	52
Prezzo base d'asta del lotto.....	52

Lotto: 024 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	53
Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	53
Corpo: BOX13 - Autorimessa	53
2. DESCRIZIONE	54
DESCRIZIONE GENERALE	54
Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	54
Corpo: BOX13 - Autorimessa	57
3. PRATICHE EDILIZIE.....	58
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	59
Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	59
Corpo: BOX13 - Autorimessa	60
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	60
Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	60
Corpo: BOX13 - Autorimessa	60
5. CONFORMITÀ CATASTALE	61
Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	61
Corpo: BOX13 - Autorimessa	61
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	62
Corpo: B14 - Trilocale su due piani e BOX13 - Autorimessa	62
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	62
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	63
Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	63
Corpo: BOX13 - Autorimessa	63
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	64

Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	64
Corpo: BOX13 - Autorimessa	64
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	65
11. STATO DI POSSESSO	65
Corpo: B14 - Trilocale su due piani.....	65
Corpo: BOX13 - Autorimessa	65
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	65
Criterio di stima	65
Fonti d'informazione	66
Valutazione corpi.....	66
Adeguamenti e correzioni della stima	67
Prezzo base d'asta del lotto.....	67

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2025 alle 10:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. Giuseppe Ravasio
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Data nomina: 22-06-2024
Data giuramento: 25-06-2024
Data sopralluogo: 18-07-2024

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 22 GIUGNO 2024, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria MAGRI', conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 25/06/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 24/10/2024 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

A) L'Esperto Stimatore ha rilevato che il terreno con edificio pignorato ed identificato catastalmente al C.T. Foglio 46 Particella 523 risulta dall'anno 2016 intestato a soggetti diversi dalla società debitrice, identificato al NCEU foglio 46 Particella 481, come da atto notatile rogato dal Notaio, Dott. Paolo DIVIZIA di Bergamo, registrato a Bergamo 1 al n. 5371 s.1t. e trascritto il 28/10/2016 al n.48046 r.g. e n.31911 r.p. Il sottoscritto ha proceduto con Istanza di correzione all'Ufficio del Catasto al fine dell'allineamento tra il catasto terreni e fabbricati, pertanto la particella 523 pignorata, (soppressa e correttamente identificata anche al C.T. con la particella 481), non essendo di proprietà della società oggetto di esecuzione immobiliare viene esclusa dalla presente relazione peritale.

B) Dopo aver effettuato in loco i primi rilievi peritali si è accertato che sul terreno di cui alla Particella 533 sono state edificate due nuove costruzioni, due palazzine identificate come A e B che comprendono complessivamente nr.24 unità abitative con aree esclusive e nr. 13 autorimesse, oltre alle aree condominiali ad uso comune.

Al fine di procedere con la valutazione delle unità immobiliari e per rendere vendibili, anche singolarmente, le stesse U.I., è stato necessario procedere alle dichiarazioni di accatastamento delle singole unità abitative, delle autorimesse e dei beni comuni non censibili con pratica Docfa come autorizzato dal Creditore procedente.

Elenco dei sopralluoghi e incontri presso i Pubblici Uffici:

- 1) Sopralluogo del 18/07/2024 alle ore 10:00 si procede con i rilievi alla presenza dei rappresentanti di OMISSIS, Sig. OMISSIS e della Custode, Avv. Francesca DONATI.
- 2) Sopralluogo del 18/11/2024 alle ore 9:00 si procede con i rilievi alla presenza della Custode, Avv. Francesca DONATI e del Fabbro intervenuto per accesso forzoso di diverse unità immobiliari.
- 3) Accesso Atti autorizzativi del 25/11/2024 alle ore 8:30 si procede alla consultazione atti presso ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Bianco (BG).
- 4) Sopralluogo del 25/11/2024 alle ore 10:30 si procede con i rilievi peritali.
- 5) Sopralluogo del 02/12/2024 alle ore 9:00 si procede con il completamento dei rilievi peritali.
- 6) Il 17/01/2025 alle ore 8:30, confronto con i responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco (BG) del per ogni indicazione e conferma sulla possibilità di chiusura parziale dei lavori, accatastamento delle unità immobiliari, condizioni per il proseguo delle opere di completamento lavori, eventuale obbligo di realizzazione dei posti auto esterni previsti nel progetto esecutivo, ulteriori oneri da versare e specifiche condizioni finali per l'ottenimento dell'agibilità delle unità abitative e delle autorimesse.

A seguito della complessità dello svolgimento delle operazioni peritali sono state chieste n.2 proroghe autorizzate dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.



Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc



Lotto: 021 - Appartamento bilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B11 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 22, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 59 mq. - Totale escluse aree scoperte: 56 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 23, sub. 1 balcone comune, sub. 21, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 35, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie 22 mq., rendita € 37,29



Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)
 Confini: Da nord in senso orario: sub. 36, sub. 1 corsello comune, sub. 34, terrapieno.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B11 - BILOCALE su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinata e corsello/marciapiede esterno che si collega al portico comune che conduce all'ingresso dell'abitazione, composto da disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone posto a valle. Al piano superiore, (raggiungibile da scala interna non presente), ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **80,60**

E' posto al piano: primo e secondo (catastalmente terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. L'abitazione è priva della scala interna di collegamento al piano sottotetto, degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del corpo di fabbrica di collegamento tra i corpi A e B, in corrispondenza dell'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B, a servizio dell'ingresso dell'unità abitativa B8. A lato del portico si estende un cortiletto o passaggio comune dove una scala scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni pratici con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20x40 cm), secondarie (travetti sez. 10x20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementogola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K

(spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel porticato/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B11: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, dove è previsto il collegamento con una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Dal portico dei percorsi comuni, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, si accede al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione B11, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm) e protetto da parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color rosso Verona con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo rosa chiaro, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa di Verona con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate

te lato corto verticale, color rosa chiaro e velature effetto marmo, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20xh40cm, e travetti, sezione 10xh20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello della finestra del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri e con l'inferriata metallica esterna di protezione. Mancano tutti gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), con alcuni coprigiunti che sono stati divelti. I locali non presentano alcun zoccolino sulle pareti perimetrali dei locali.

Dal soggiorno una apertura sul soffitto, a ridosso della parete Nord, dove era prevista la collocazione di una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro, si collega al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, senza alcun zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinti noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno un'apertura, dove è previsto la messa in opera di una portafinestra a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm). Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con i balconi delle abitazioni B10 e B12.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari, questi esistenti e posti sul tetto, di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva oltre ai serramenti sopraindicati, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di terriccio, fogliame e materiali vari.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX10 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al secondo piano interrato del corpo di fabbrica B con ingresso carrabile attraverso rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

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

E' posto al piano: secondo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A proseguendo una seconda rampa carrabile conduce al corsello coperto per le manovre d'ingresso alle autorimesse interrate del corpo B. Le rampe carrabili sono delimitate ai lati da murature controterra di cui quelle a monte (lato Est) rasentano il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a. leggermente sporgenti dall'intradosso del solaio, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e proseguendo si giunge alle autorimesse del piano interrato al corpo di fabbrica B, percorrendo una doppia rampa, con corsello/cortile intermedio scoperto, pavimentati in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Al termine della seconda rampa carrabile si accede al corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-10: Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con visibili in rilievo, la trave centrale e quella di cordolo in c.a. a vista.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

Viene segnalata all'interno dell'autorimessa la presenza di fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B11 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B11 - BILOCALE su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX10 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX10 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B11 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B11 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013

Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zona B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B11 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B11 - BILOCALE su due piani e BOX10 - Autorimessa

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B11 - BILOCALE su due piani e BOX10 - Autorimessa

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: B11 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B11 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B11 - BILOCALE su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B11- APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	36,95	1,00	36,95
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	33,85	0,70	23,70
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,80	0,33	3,23
		80,60		63,88

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 10	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

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-

ti 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B11 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX10 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B11 - BILOCALE su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.686,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B11-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	36,95	€ 950,00	€ 35.102,50
P2 - SOTTOTETTO	23,70	€ 950,00	€ 22.515,00
BALCONE	3,23	€ 950,00	€ 3.068,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.686,00
Valore corpo			€ 60.686,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.686,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.686,00

BOX10 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 10	22,00	€ 550,00	€ 12.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.100,00
Valore corpo			€ 12.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B11 - BILOCALE su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	63,88	€ 60.686,00	€ 60.686,00
BOX10 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 12.100,00	€ 12.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.917,90

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

Stima lavori di completamento (scala, serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -15.600,74

Arrotondamento € -67,36

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.200,00

Valore diritto e quota € 46.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.200,00



Lotto: 022 - Appartamento bilocale Piano Primo con box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B12 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 23, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 59 mq. - Totale escluse aree scoperte: 56 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 24, sub. 1 balcone comune, sub. 22, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 36, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie 24 mq., rendita € 41,21

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da nord in senso orario: Sub. 37, sub. 1 corsello comune, sub. 35, terrapieno

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato

la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B12 - BILOCALE su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinata e corsello/marciapiede esterno che si collega al portico comune che conduce all'ingresso dell'abitazione, composto da disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone posto a valle. Al piano superiore, (raggiungibile da scala interna non presente), ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **79,30**

E' posto al piano: primo e secondo (catastalmente terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale pur rilevando alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. L'abitazione è priva della scala interna di collegamento al piano sottotetto, degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune

sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del corpo di fabbrica di collegamento tra i corpi A e B, in corrispondenza dell'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B, a servizio dell'ingresso delle rispettive unità abitative, e del cortiletto o passaggio comune antistante l'ingresso dell'abitazione B8. A lato del cortiletto una scala scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a casè a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce,

strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B12: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, dove è previsto il collegamento con una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Dal portico dei percorsi comuni, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, si accede al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione B12, che presenta nei locali interni pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color rosa Verona con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo rosa, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa chiaro con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20xh.25 cm) posate lato corto verticale, color rosa e velature effetto marmo rosa di Verona, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20xh40cm, e travetti, sezione 10xh20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri con inferriata metallica esterna di protezione.

Mancano completamente gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce na-

zionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), manca la porta del soggiorno con i rispettivi stipiti e tutti i coprigiunti che sono stati divelti. I locali non presentano alcun zoccolino sulle pareti perimetrali dei locali.

Dal soggiorno una apertura sul soffitto, a ridosso della parete Nord, dove era prevista la collocazione di una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro, si collega al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, senza alcun zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno un'apertura, dove è previsto la messa in opera di una portafinestra a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo. Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con i balconi delle abitazioni B11 e B13. L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari, questi esistenti e posti sul tetto, di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva oltre ai serramenti sopraindicati, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di fogliame e materiali vari. Vengono rilevate macchie di umidità da percolazione in prossimità della parete superiore interna del disimpegno d'ingresso, proveniente dal piano superiore dove era stato lasciato aperto per diversi giorni un lucernario in falda del tetto.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX11 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al secondo piano interrato del corpo di fabbrica B con ingresso carrabile attraverso rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

È posto al piano: secondo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A proseguendo una seconda rampa carrabile conduce al corsello coperto per le manovre d'ingresso alle autorimesse interrate del corpo B. Le rampe carrabili sono delimitate ai lati da murature controterra di cui quelle a monte (lato Est) rasentano il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio B

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a. leggermente sporgenti dall'intradosso del solaio, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e proseguendo si giunge alle autorimesse del piano interrato al corpo di fabbrica B, percorrendo una doppia rampa, con corsello/cortile intermedio scoperto, pavimentati in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 W/m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Al termine della seconda rampa carrabile si accede al corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-11: Il locale si articola ad L aumentando di poco la superficie interna. Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con visibili in rilievo, la trave centrale e quella di cordolo in c.a. a vista.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete con la rispettiva lampada.

Viene segnalata all'interno dell'autorimessa la presenza di fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B12 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B12 - BILOCALE su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX11 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX11 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B12 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni: 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente; 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.; 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente; 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete; 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo; 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B12 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero

	totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B12 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B12 - BILOCALE su due piani e BOX11 - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B12 - BILOCALE su due piani e BOX11 - Autorimessa

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: B12 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B12 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B12 - BILOCALE su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B12- APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	33,90	0,70	23,73
BALCONE	sup lorda di pavimento	8,40	0,33	2,77
		79,30		63,50

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 11	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B12 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX11 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B12 - BILOCALE su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.325,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B12-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	37,00	€ 950,00	€ 35.150,00
P2 - SOTTOTETTO	23,73	€ 950,00	€ 22.543,50
BALCONE	2,77	€ 950,00	€ 2.631,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.325,00
Valore corpo			€ 60.325,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.325,00

BOX11 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 11	24,00	€ 550,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.200,00
Valore corpo			€ 13.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B12 - BILOCALE su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	63,50	€ 60.325,00	€ 60.325,00
BOX11 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 13.200,00	€ 13.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.028,75

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

Stima lavori di completamento (scala, serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -15.600,74

Arrotondamento € -95,51

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.800,00

Valore diritto e quota € 46.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.800,00



Lotto: 023 - Appartamento bilocale Piano Primo con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B13 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 24, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 59 mq. - Totale escluse aree scoperte: 56 mq., rendita € 154,94

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: Sub. 25, sub. 1 balcone comune, sub. 23, prospetto su altra u.i.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 37, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie 16 mq., rendita € 27,48

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 38, sub. 1 corsello comune, sub. 36, terrapieno.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha

ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con cascate e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B13 - BILOCALE su due piani**

Bilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinata e corsello/marciapiede esterno che si collega al portico comune che conduce all'ingresso dell'abitazione, composto da disimpegno, soggiorno/letto con angolo cottura, bagno e balcone posto a valle. Al piano superiore, (raggiungibile da scala interna non presente), ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **81,10**

E' posto al piano: primo e secondo (catastalmente terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale pur rilevando alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. L'abitazione è priva della scala interna di collegamento al piano sottotetto, degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discre-

to stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del corpo di fabbrica di collegamento tra i corpi A e B, in corrispondenza dell'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B, a servizio dell'ingresso delle rispettive unità abitative, e del cortiletto o passaggio comune antistante l'ingresso dell'abitazione B8. A lato del cortiletto una scala scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in cls a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementegola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito

in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestrate a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaio prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B13: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, dove è previsto il collegamento con una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata su lato Est e Ovest sono rivestite in pietra di Credaro con contorni delle aperture in rilievo in cls liscio, color grigio perla, mentre quelle laterali sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Dal portico dei percorsi comuni, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, si accede al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione B13, che presenta nei locali interni pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color bianco avorio con velature effetto marmo rosa; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo rosa, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa chiaro con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20xh.25 cm) posate lato corto verticale, color rosa e velature effetto marmo rosa di Verona, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20xh40cm, e travetti, sezione 10xh20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinte noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri con inferriata metallica esterna di protezione.

Mancano completamente gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), mancano le porte del soggiorno e bagno ed i rispettivi stipiti e tutti i coprigiunti che sono stati divelti. I locali non presentano alcun zoccolino sulle pareti perimetrali dei locali.

Dal soggiorno una apertura sul soffitto, a ridosso della parete Nord, dove era prevista la collocazione di una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro, si collega al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, senza alcun zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno un'apertura, dove è previsto la messa in opera di una portafinestra a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spesso 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa effetto marmo. Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con i balconi delle abitazioni B12 e B14.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari, questi esistenti e posti sul tetto, di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva, oltre ai serramenti sopraindicati, della scala interna in legno di accesso al sottotetto, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di fogliame e materiali vari.

Vengono rilevate macchie di umidità da percolazione in prossimità della parete superiore interna del bagno e sulla parete interna del soggiorno sopra la portafinestra lato balcone, proveniente dal piano superiore dove era stato lasciato aperto per diversi giorni un lucernario in falda del tetto.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX12 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al secondo piano interrato del corpo di fabbrica B con ingresso carrabile attraverso rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

È posto al piano: secondo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A proseguendo una seconda rampa carrabile conduce al corsello coperto per le manovre d'ingresso alle autorimesse interrate del corpo B. Le rampe carrabili sono delimitate

ai lati da murature controterra di cui quelle a monte (lato Est) rasentano il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a. leggermente sporgenti dall'intradosso del solaio, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e proseguendo si giunge alle autorimesse del piano interrato al corpo di fabbrica B, percorrendo una doppia rampa, con corsello/cortile intermedio scoperto, pavimentati in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 W/m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Al termine della seconda rampa carrabile si accede al corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-12: Il locale ha una profondità inferiore di 214 cm rispetto alle altre autorimesse. Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con visibili in rilievo, la trave centrale e quella di cordolo in c.a. a vista.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista, in buona parte divelte, e un punto luce a parete, attualmente privo della rispettiva lampada.

Viene segnalata all'interno dell'autorimessa la presenza di fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B13 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B13 - BILOCALE su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX12 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX12 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B13 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B13 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zona B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013

Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zona B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B13 - BILOCALE su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B13 - BILOCALE su due piani e BOX12 - Autorimessa

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B13 - BILOCALE su due piani e BOX12 - Autorimessa

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: B13 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B13 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B13 - BILOCALE su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B13- APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	37,20	1,00	37,20
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	34,10	0,70	23,87
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,80	0,33	3,23
		81,10		64,30

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 12	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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-

ti 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento bilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B13 - BILOCALE su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX12 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B13 - BILOCALE su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.085,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B13-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno	37,20	€ 950,00	€ 35.340,00
P2 - SOTTOTETTO	23,87	€ 950,00	€ 22.676,50
BALCONE	3,23	€ 950,00	€ 3.068,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.085,00
Valore corpo			€ 61.085,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.085,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.085,00

BOX12 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 12	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B13 - BILOCALE su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	64,30	€ 61.085,00	€ 61.085,00
BOX12 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.482,75

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

Stima lavori di completamento (scala, serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -15.600,74

Arrotondamento € -1,51

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 43.800,00

Valore diritto e quota € 43.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.800,00

Lotto: 024 - Appartamento trilocale Piano Primo con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B14 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 25, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 68 mq. - Totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita € 180,76

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da nord in senso orario: Prospetto su altra u.i., prospetto su altra u.i., sub. 24, prospetto su parte comune.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 46, particella 533, subalterno 38, indirizzo via Cima di Ronco, snc, piano S2, comune SAN GIOVANNI BIANCO (H910), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie 16 mq., rendita € 27,48

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0037758 in atti dal 20/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.663085.19/02/2025 COSTITUZIONE (n.37758.1/2025)

Confini: Da Nord in senso orario: sub. 1 scala comune, sub. 1 corsello comune, sub. 37, terrapieno.

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

I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale veniva pignorato il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 46 Particella 468 che è stato soppresso ed ha generato

la Particella 532 a sua volta soppressa che ha generato l'ente urbano alla Particella 533 ed inoltre ha ampliato la Particella 531. Sull'area urbana alla Particella 533 sono stati edificati due corpi di fabbrica, collegati tra loro, costituiti da n. 24 unità immobiliari abitative e n. 13 box oltre a parti comuni. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accatastamento ed alla giusta identificazione delle unità immobiliari di cui fa parte il subalterno del presente Lotto della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, nel lotto di terreno posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio oggetto di pignoramento e gli edifici circostanti, di altre proprietà, costituiscono un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zona B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B14 - Trilocale su due piani**

Trilocale posto al piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica B, con accesso pedonale in comune attraverso scalinata e corsello/marciapiede esterno che si collega al portico comune che conduce all'ingresso dell'abitazione, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno. Porzione esclusiva del ballatoio d'ingresso e balcone posto a valle. Al piano superiore, (raggiungibile da scala interna non presente), ampio sottotetto rifinito come l'appartamento ma non abitabile in quanto non presenta l'altezza media ponderale minima.

Superficie complessiva di circa mq **100,20**

E' posto al piano: primo e secondo (catastalmente terra e primo)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale pur rilevando alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. L'abitazione è priva della

scala interna di collegamento al piano sottotetto, degli impianti di riscaldamento ed elettrico e di alcune sostanziali opere di finitura. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle unità abitative.

L'unità abitativa fa parte di un edificio che costituisce un complesso condominiale residenziale ad uso turistico, posto in località Cima di Ronco a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada provinciale SP26, corrispondente a via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco a Dossena. L'edificio residenziale è articolato in due corpi di fabbrica A e B inseriti nel contesto ambientale costituito da un terreno in pendenza.

Il corpo di fabbrica B è costituito da 7 unità abitative al piano terra e 7 unità abitative al primo piano più locale sottotetto, con un piano interrato con 6 autorimesse. L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono in comune. Dall'accesso pedonale una scala esterna in c.a., rivestita in lastre di porfido, conduce ad un corsello comune delimitato a monte (lato Est) dalla muratura in c.a. della rampa carrabile di accesso alle autorimesse e a valle (lato Ovest) dalle recinzioni di delimitazione dei giardinetti esclusivi delle unità abitative del piano terra dell'edificio A. Corsello che prosegue fino al portico comune del corpo di fabbrica di collegamento tra i corpi A e B, in corrispondenza dell'inizio del balcone/ballatoio comune del primo piano dell'edificio B, a servizio dell'ingresso delle rispettive unità abitative, e del cortiletto o passaggio comune antistante l'ingresso dell'abitazione B8. A lato del cortiletto una scala scende ad una quota più bassa che corrisponde alla quota del piano terra del corpo B che si collega al passaggio comune verso il corsello/marciapiede a servizio degli ingressi delle unità abitative del piano terra, delimitato a monte dalle recinzioni con cancelletti d'ingresso alle aree esclusive e a valle (lato Ovest) dalla muratura di terrapieno con recinzione in rete plastificata dove a Ovest si estendono a valle ampi terreni prativi con una pregevole vista panoramica sulla alta Valle brembana e Alpi Orobie. Il corsello/marciapiede prosegue fino al lato estremo Nord dove una scala si raccorda direttamente al corsello coperto di accesso alle autorimesse del piano interrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali edificio B:

L'edificio presenta strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro degli edifici e autorimesse, murature interrate in c.a., spessore 25 cm e murature di divisione autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Strutture verticali portanti a telaio in c.a. gettati in opera e tamponamenti perimetrali con muri a cassa vuota con interposto isolamento, spessore 35 cm. Le strutture orizzontali del primo solaio, tra le autorimesse e il piano terra, sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a., con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm. Le strutture orizzontali del secondo solaio, zona abitazioni, sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio, spess. 26 cm, con sovrastante strato di spessore di 10 cm di isolanti termoacustici, sottofondo e pavimenti spess. 8+1 cm, cordoli, travi, balconi e scale esterne in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Le murature controterra dei terrapieni, a valle e a monte, presentano fondazioni continue a scarpa e muri in c.a. dello spessore 25-30 cm in buona parte rivestite in pietre locali e in clsa a vista in prossimità degli scivoli carrabili.

Tetti con orditure primarie (travi sez. 20xh.40 cm), secondarie (travetti sez. 10xh.20 cm), assiti e gronde in legno massello di abete, strato isolante termoacustico, dello spessore di 12 cm, copertura in cementogola tipo antichizzato e lattonerie in rame.

Componenti edilizie e costruttive edificio B: L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali e presenta disposizione di alloggi a case a schiera con fronti ad aggregazione a piani sfalsati, con facciate esterne in parte rivestite in pietra di Credaro e in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra.

Le murature perimetrali di tamponamento presentano sul lato esterno, in modo alterno tra le diverse unità abitative superfici intonacate o rivestite in pietra di Credaro. Le murature perimetrali esterne intonacate sono costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno in blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci 35 cm. Mentre le murature perimetrali di tamponamento con lato esterno rivestito in pietra di Credaro (spess. 12 cm), presentano nel lato interno un tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto doppio strato isolante in pannelli termoacustici XL-K (spess. 6+6 cm), spessore totale compresi intonaci sempre di 35 cm.

Balconi e ballatoi esterni a servizio delle diverse unità abitative del piano primo con sottotetto presentano solai in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale.

Tetti a padiglione con orditure primarie, secondarie, assiti e gronde in legno massello di abete, tinto noce, strato isolante termoacustico in lastre sottotegola ECO-TP in polistirene espanso sintetizzato (EPS) rivestito in alluminio goffrato con profilato in Aluzin di spessore di 12 cm, manto di copertura in cementegola, color laterizio, tipo antichizzato e lattonerie con scossaline, canali e pluviali in rame. Sui tetti sono presenti finestre a lucernario in falda e pannelli solari per impianto termico di produzione acqua calda delle unità abitative dei piani superiori, comignoli in muratura e fumaioli prefabbricati in laterizio.

Le parti comuni condominiali dell'edificio, corpi di fabbrica A e B, sono costituite dall'accesso pedonale e l'accesso carrabile posti a monte dell'edificio, dalle rampe di accesso alle autorimesse interrato, dai corselli, marciapiedi, ballatoi e scale di accesso alle unità abitative e autorimesse, dal portico collegato al disimpegno, al ripostiglio del sottoscala e al giardino comune, posto a valle, dove sono stati predisposti gli impianti del gas, a cui manca solo la collocazione dei contatori dei singoli alloggi, che saranno alimentati dal serbatoio del G.P.L. interrato presente nel giardino comune insieme ai pozzetti terminali della rete di smaltimento per sub-irrigazione delle acque nere e acque bianche.

Gli accessi comuni pedonale e carrabile sono attualmente privi delle cancellate di chiusura e della struttura con copertura dell'ingresso pedonale, come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Mancano parti comuni di recinzione a lato dell'accesso pedonale e a delimitazione del giardino comune a valle.

I corselli/marciapiedi pedonali esterni sono pavimentati in lastre irregolari di porfido, con piano a spacco cava, posate ad opus incertum; le scalinate esterne presentano una struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in lastre squadrate di porfido. I ballatoi di collegamento agli alloggi presentano pavimentazioni in gres porcellanato antiscivolo e antigelo (15x15 cm), color rosa pallido con zoccolino. Le autorimesse ed i rispettivi corselli di manovra presentano pavimentazioni in cemento industriale liscio con spolvero di quarzo. Il volume di raccordo tra i due corpi di fabbrica A e B, con tetto ad una falda e manto di copertura in cementegola tipo antichizzato, presenta in corrispondenza del ballatoio del primo piano e nel portico/disimpegno del piano terra, rivolto verso il giardino comune, due aperture con arco a tutto sesto in muratura di c.a. rivestita in pietre locali squadrate. Gli alloggi al piano terra con ingresso a valle (lato Ovest) e raggiungibili dal corsello pedonale, presentano recinzioni che delimitano i singoli giardinetti esclusivi, realizzate in doghe verticali con montanti, corrimano e cancelletti in legno massello, verniciati al naturale, che risultano in parte divelti. I corselli pedonali o marciapiedi comuni a servizio delle abitazioni del piano terra, con ingressi sul lato Ovest, sono contenuti a valle dalle murature di terrapieno in c.a. rivestite in pietra locale e protetti da recinzioni in rete metallica plastificata con montanti in profilati metallici a "T" annegati nella muratura sottostante.

Nei giardini esclusivi delle unità abitative sono stati piantumati con arbusti autoctoni con mitigazione ambientale che si presentano in stato di abbandono.

APPARTAMENTO U.I.-B12: Unità abitativa si sviluppa su due piani, piano primo e piano sottotetto, dove è previsto il collegamento con una scala interna. Le pareti perimetrali esterne di facciata sono intonacate a civile con intonachino di finitura granulato fine nel colore giallo ocra, con lesene rivestite in pietra di Credaro sugli angoli della facciata Nord.

Dal portico dei percorsi comuni, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum, si accede al balcone/ballatoio comune di disimpegno dell'ingresso all'abitazione B12, di cui la parte terminale del ballatoio è ad uso esclusivo e il passaggio è regolato da un cancelletto in legno. I locali interni dell'abitazione presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco; pavimentazioni del locale soggiorno-cucina e disimpegno, posate in diagonale, in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color bianco avorio con velature effetto marmo; rivestimento angolo cottura con piastrelle di ceramica (20x20 cm) con scanalature di ripartizione nel formato 10x10 cm, color bianco con velature effetto marmo rosa, con altezza fino a mt. 1,80.

Camera con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (50x12 cm), con venature ad effetto legno di rovere chiaro fiammato. Bagno con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm), color rosa chiaro con velature effetto marmo, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (20x25 cm) posate lato corto verticale, color rosa e velature effetto marmo rosa di Verona, con altezza fino a mt. 2,20.

Soffitti con trave centrale, sezione 20x40cm, e travetti, sezione 10x20 cm, in legno lamellare d'abete e assito in doghe di legno massello d'abete, tinti noce chiaro.

Aperture con davanzali e piane in lastre di pietra serena con coste levigate e superficie leggermente bocciardata, spessore 3 cm, davanzali con doppio spessore esterno. Unico serramento esterno presente è quello del bagno in legno massello di pino di Svezia, spessore 68 mm, tinto noce, con vetrate termoisolanti a bassa emissività con doppi vetri con finestra priva della inferriata metallica esterna di protezione. Manca-

no completamente gli altri serramenti e quelli esterni oscuranti che erano stati previsti con ante cieche in legno massello di pino di Svezia, spessore 45 mm, tinto noce.

Le aperture a portafinestra del sottotetto sono prive dei serramenti e dei parapetti metallici esterni, previsti in profilati a disegno semplice, verniciati in ferromicaceo color grigio.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata rivestita in pannelli di laminato effetto legno di noce nazionale chiaro; porte interne in legno tamburato impiallacciate in laminato, con effetto noce nazionale (spess. mm. 44), mancano tutte le porte e buona parte dei rispettivi stipiti e tutti i coprigiunti che sono stati divelti. I locali non presentano alcun zoccolino sulle pareti perimetrali dei locali.

Dal soggiorno una apertura sul soffitto, a ridosso della parete Sud, dove era prevista la collocazione di una scala interna in legno massello di abete, tinto noce chiaro, si collega al locale del sottotetto che presenta pareti intonacate a civile, tinteggiate color bianco; pavimentazione in parquet in doghe di legno di rovere fiammato (130x19 cm), tinto al naturale, senza alcun zoccolino perimetrale. Intradosso del tetto con orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete e assito in doghe, tinte noce chiaro, con due lucernari con serramento a basculante con vetrocamera termoisolante.

Dal soggiorno un'apertura, dove è previsto la messa in opera di una portafinestra a doppia anta, conduce al balcone del lato a valle, delimitato sui lati esterni della pavimentazione da piane in serizzo grigio, spessore 3 cm, e pavimentato in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo e antigelivo (15x15 cm) con zoccolino di risvolto sulle pareti, color rosa effetto marmo. Balcone con solaio in c.a. con rivestimento dell'intradosso, sotto balcone, con travetti ed assito in legno massello di abete, tinto noce, con frontalino in rame e parapetto in doghe verticali con montanti e corrimano in legno massello, verniciati al naturale. Attualmente il balcone è privo della recinzione in legno confinante con i balconi delle abitazioni B11 e B13.

L'unità abitativa dispone solo della predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'armadietto a parete con telaio e ante metalliche, color grigio perla, per la collocazione della prevista caldaia murale a gas G.P.L. a tenuta stagna o a condensazione, prevista con potenza termica nominale utile 24 kW, con pompa per aumento pressione, serie Grundfos mod. UPS 15-60, con collegamento ai pannelli solari, questi esistenti e posti sul tetto, di produzione acqua calda a supporto dell'impianto di riscaldamento per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Manca completamente la caldaia e i caloriferi radiatori, previsti a corpi radianti in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco. Viene rilevato la presenza dell'impianto di alimentazione del gas G.P.L., a servizio della caldaia e della cucina, collegato fino alla zona contatori (contatore mancante) che sarà alimentato dal serbatoio del G.P.L. interrato, posto nel giardino comune condominiale, attualmente non in uso.

Impianto elettrico completamente mancante; viene rilevato solo la presenza delle tubazioni corrugate sottotraccia e tutte le scatole da parete del quadro generale, prese, interruttori, deviazioni, ecc. Sostanzialmente l'impianto è privo dell'infilaggio dei cavi di alimentazione, del quadro elettrico e di ogni tipo di frutto e pulsante di comando.

Viene segnalato che l'unità abitativa è priva oltre ai serramenti sopraindicati, di tutti i sanitari del bagno eccetto il piatto doccia e i locali sono completamente da pulire per la presenza di fogliame e materiali vari. Vengono rilevate macchie di umidità da percolazione in prossimità della parete superiore interna del disimpegno d'ingresso, proveniente dal piano superiore dove era stato lasciato aperto per diversi giorni un lucernario in falda del tetto.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX13 - Autorimessa**

Autorimessa singola posta al secondo piano interrato del corpo di fabbrica B con ingresso carrabile attraverso rampa e con scalinata e corsello/marciapiede pedonali esterni comuni.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

È posto al piano: secondo seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: BOX13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in discreto stato di manutenzione, con opere comuni da completare a servizio delle autorimesse.

Dall'ingresso carrabile tramite una rampa si giunge ad un cortile/corsello di accesso alle autorimesse del

piano interrato del corpo di fabbrica A proseguendo una seconda rampa carrabile conduce al corsello coperto per le manovre d'ingresso alle autorimesse interrate del corpo B. Le rampe carrabili sono delimitate ai lati da murature controterra di cui quelle a monte (lato Est) rasentano il confine di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali: vedi edificio A

Le autorimesse presentano strutturalmente fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro del corpo interrato, con murature controterra di elevazione in c.a., spessore 25 cm, e murature di divisione delle singole autorimesse in c.a., spessore 15 cm. Le strutture orizzontali del solaio sono state realizzate in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi di cordolo e travi centrali in c.a. leggermente sporgenti dall'intradosso del solaio, con uno spessore complessivo del solaio di 30 cm.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile principale è privo della cancellata che, nel progetto esecutivo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovrebbe essere realizzata a doppio battente, in struttura metallica, munita di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'accesso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato del corpo di fabbrica A e proseguendo si giunge alle autorimesse del piano interrato al corpo di fabbrica B, percorrendo una doppia rampa, con corsello/cortile intermedio scoperto, pavimentati in massetto di cls con rete elettrosaldata, con finitura superficiale con diagonali antiscivolo (scanalature a spina di pesce), che conduce ad un cortile esterno di accesso alle autorimesse e al passaggio porticato in direzione del giardino comune condominiale dove è stato interrato il serbatoio del gas G.P.L. Tra la pavimentazione del massetto in cls della rampa e il magrone di sottofondo è stato posto un sistema d'isolamento termico antineve e antighiaccio, con rete di cavi scaldanti a potenza costante assemblato con un nastro a formare un tappetino scaldante, tipo EASY RAMP con potenza specifica del tappetino di 300 /m², alimentata da cavo scaldante con potenza 25 W/m, muniti di pannello di controllo, alimentatori (corde fredde), sensore C2000-SR e giunto di dilatazione centrale lungo tutta l'estensione della rampa. Sistema indicato per evitare problemi causati dalla formazione di ghiaccio e dall'accumulo di neve sulla rampa di accesso alle autorimesse.

Al termine della seconda rampa carrabile si accede al corsello coperto di manovra a servizio dell'ingresso alle autorimesse, con pavimentazione in cls lisciato con regolari tagli per i giunti di dilatazione. Le autorimesse sono munite di serramenti metallici a basculanti in lamiera zincata, con griglie di aerazione.

Le autorimesse non sono soggette al parere autorizzativo del Comando provinciale dei VVFF in quanto non necessitano del certificato di prevenzione incendi.

AUTORIMESSA-13: Il locale ha una profondità inferiore di 214 cm rispetto alle altre autorimesse. Pavimentazione dell'autorimessa in cls, tipo industriale lisciato, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti controterra in c.a. a vista (spess. 25 cm) e pareti divisorie tra autorimesse in c.a. a vista (spess. 15 cm), color grigio. Soffitto/solaio realizzato in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con visibili in rilievo, la trave centrale e quella di cordolo in c.a. a vista.

L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie di aerazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa non funzionante, presenta una presa, con scatola e canaline esterne a vista, in buona parte divelte, e un punto luce a parete, attualmente privo della rispettiva lampada.

Viene segnalata all'interno dell'autorimessa la presenza di un compressore, del fogliame e materiali vari.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B14 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B14 - Trilocale su due piani

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2010 al n. di prot. 4162

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX13 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Numero pratica: 898

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione nuovo edificio residenziale in località Cima di Ronco

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2011 al n. di prot. 7390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX13 - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B14 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 con le seguenti conclusioni:

- 1) possibilità di fine lavori parziale su tutti e due gli edifici A e B, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 2) per le u.i. non completate (prive di scala interna, serramenti ed impianti) dovrà essere presentata una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per opere di completamento, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente, con previsione di pagamento degli oneri di € 4.500/5.000 in totale, da suddividere per tutte le unità immobiliari, escluse spese tecniche.;
- 3) a fine lavori dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) delle unità immobiliari, in modo unitario e con un unico Rappresentante (Amministratore) per tutte e due le palazzine A e B o separatamente;
- 4) impianti possibilità di allacciamenti acqua potabile ed energia elettrica di rete;
- 5) acque reflue domestiche verifica dell'impianto di scarico negli strati superficiali del sottosuolo, in riferimento alla già ottenuta Autorizzazione N. 3572 Reg. Determinazioni e Registrata in data 10/11/2010 della Provincia di Bergamo;
- 6) parcheggi in zona residenziale esistenti sono sufficienti, nel progetto presentato nel 2010-2012 sono stati previsti ma non realizzati, non dovranno essere necessariamente realizzati con eventuale possibilità di monetizzazione;

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie allegate alla Pratica Edilizia che risulta non conclusa: non è stata data la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B14 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatorio l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zona B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrizzazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013

Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - ZONA B1 Ambito a prevalente destinazione residenziale di completamento (Art. 21 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatorio l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zona B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B14 - Trilocale su due piani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale costituendo il subalterno in oggetto con pratica Docfa di nuovo accatastamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore. Si precisa che l'immobile non risulta identificato nel pignoramento in quanto unità derivata dall'originaria Particella 468 al Catasto Terreni soppressa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B14 - Trilocale su due piani e BOX13 - Autorimessa

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B14 - Trilocale su due piani e BOX13 - Autorimessa

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: B14 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B14 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B14 - Trilocale su due piani

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
B14-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	sup lorda di pavimento	39,90	1,00	39,90
P2 - SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	36,80	0,70	25,76
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,10	0,33	3,00
BALCONE ESCLUSIVO	sup lorda di pavimento	14,40	0,33	4,75
		100,20		73,42

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX 13	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

ti 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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: San Giovanni Bianco (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta divisibile, trattasi di appartamento trilocale.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B14 - Trilocale su due piani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

Identificativo corpo: BOX13 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Note: Si precisa l'immobile risulta libero e abbandonato. Non è mai stato abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terrni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**B14 - Trilocale su due piani. Abitazione di tipo economico [A3]**

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.739,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
B14-APPARTAMENTO P1 - soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno	39,90	€ 950,00	€ 37.905,00
P2 - SOTTOTETTO	25,76	€ 950,00	€ 24.472,00
BALCONE	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
BALCONE ESCLUSIVO	4,75	€ 950,00	€ 4.512,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.739,50
Valore corpo			€ 69.739,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.739,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.739,50

BOX13 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX 13	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B14 - Trilocale su due piani	Abitazione di tipo economico [A3]	73,42	€ 69.739,50	€ 69.739,50
BOX13 - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.780,93

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

Stima lavori di completamento (scala, serramenti, antoni, porta interna, caldaia, caloriferi, sanitari, impianto elettrico) Rif. C.M.E. del 10/03/2025 € -19.839,97

Arrotondamento € -18,61

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.900,00

Valore diritto e quota € 46.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.900,00

Allegati**LOTTO 1**

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo A;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo B e Terreni, ESTRATTO PGT e CDU, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, STIMA LAVORI DI COMPLETAMENTO (Lotti da 01 a 24)

14-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 243/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA



TOMO 4 : LOTTI DA 25 A 27



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it





Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc



INDICE



Lotto: 025 - Terreni



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: A - Terreno edificabile 531	8
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	8
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	9
Corpo: D - Terreno Pascolo 40	9
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74	9
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: A - Terreno edificabile 531	11
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	11
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	12
Corpo: D - Terreno Pascolo 40	13
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74	14
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: A - Terreno edificabile 531	14
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	14
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	14
Corpo: D - Terreno Pascolo 40	14
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A - Terreno edificabile 531	15
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	17
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	17
Corpo: D - Terreno Pascolo 40	18
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: A - Terreno edificabile 531	22
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	22
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	22



Corpo: D - Terreno Pascolo 40.....	22
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: A - Terreno edificabile 531	23
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	23
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	24
Corpo: D - Terreno Pascolo 40.....	24
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
Corpo: A - Terreno edificabile 531	28
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	28
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	28
Corpo: D - Terreno Pascolo 40.....	28
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.....	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: A - Terreno edificabile 531.....	30
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	30
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	30
Corpo: D - Terreno Pascolo 40.....	31
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31
Corpo: A - Terreno edificabile 531	31
Corpo: B - Terreno Bosco-misto 471	31
Corpo: C - Terreno Bosco-misto 31	31
Corpo: D - Terreno Pascolo 40.....	32
Corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34

Lotto: 026 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	35
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	35
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	35
2. DESCRIZIONE	36
DESCRIZIONE GENERALE	36
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	36
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	37
3. PRATICHE EDILIZIE	38
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	38
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	38
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	38
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	38
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	38
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	40
5. CONFORMITÀ CATASTALE	40
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	40
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	40
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	40
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	41
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	41
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	43
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	43
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	43
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	44
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	44
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	44
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	44
11. STATO DI POSSESSO	44
Corpo: A - Terreno Pascolo 529	44
Corpo: B - Terreno Bosco Misto 75	44
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	45
Criterio di stima	45
Fonti d'informazione	45
Valutazione corpi	45
Adeguamenti e correzioni della stima	46

Prezzo base d'asta del lotto.....	46
-----------------------------------	----

Lotto: 027 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	47
Corpo: A - Terreno Pascolo 84.....	47
Corpo: B- Terreno Pascolo 85.....	47
Corpo: C- Strada 397	48
Corpo: D- Terreno Prato 398	48
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	49
2. DESCRIZIONE	49
DESCRIZIONE GENERALE	49
Corpo: A - Terreno Pascolo 84.....	50
Corpo: B- Terreno Pascolo 85.....	50
Corpo: C- Strada 397	51
Corpo: D- Terreno Prato 398	52
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	52
3. PRATICHE EDILIZIE.....	53
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	53
Corpo: A - Terreno Pascolo 84.....	53
Corpo: B- Terreno Pascolo 85.....	53
Corpo: C- Strada 397	53
Corpo: D- Terreno Prato 398	53
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	53
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	53
Corpo: A - Terreno Pascolo 84.....	53
Corpo: B- Terreno Pascolo 85.....	55
Corpo: C- Strada 397	57
Corpo: D- Terreno Prato 398	58
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	60
5. CONFORMITÀ CATASTALE	61
Corpo: A - Terreno Pascolo 84.....	61
Corpo: B- Terreno Pascolo 85.....	61
Corpo: C- Strada 397	61
Corpo: D- Terreno Prato 398	61
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	61
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	61

Corpo: A - Terreno Pascolo 84	62
Corpo: B- Terreno Pascolo 85	62
Corpo: C- Strada 397	63
Corpo: D- Terreno Prato 398	63
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	64
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	64
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	67
Corpo: A - Terreno Pascolo 84	67
Corpo: B- Terreno Pascolo 85	67
Corpo: C- Strada 397	67
Corpo: D- Terreno Prato 398	67
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	67
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	69
Corpo: A - Terreno Pascolo 84	69
Corpo: B- Terreno Pascolo 85	69
Corpo: C- Strada 397	69
Corpo: D- Terreno Prato 398	70
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	70
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	70
11. STATO DI POSSESSO	70
Corpo: A - Terreno Pascolo 84	70
Corpo: B- Terreno Pascolo 85	70
Corpo: C- Strada 397	70
Corpo: D- Terreno Prato 398	70
Corpo: E- Terreno Bosco Misto 399	70
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	71
Criterio di stima	71
Fonti d'informazione	71
Valutazione corpi	71
Adeguamenti e correzioni della stima	73
Prezzo base d'asta del lotto	73

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2025 alle 10:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. Giuseppe Ravasio
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Data nomina: 22-06-2024
Data giuramento: 25-06-2024
Data sopralluogo: 18-07-2024

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 22 GIUGNO 2024, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria MAGRI', conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 25/06/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 24/10/2024 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

A) L'Esperto Stimatore ha rilevato che il terreno con edificio pignorato ed identificato catastalmente al C.T. Foglio 46 Particella 523 risulta dall'anno 2016 intestato a soggetti diversi dalla società debitrice, identificato al NCEU foglio 46 Particella 481, come da atto notatile rogato dal Notaio, Dott. Paolo DIVIZIA di Bergamo, registrato a Bergamo 1 al n. 5371 s.1t. e trascritto il 28/10/2016 al n.48046 r.g. e n.31911 r.p. Il sottoscritto ha proceduto con Istanza di correzione all'Ufficio del Catasto al fine dell'allineamento tra il catasto terreni e fabbricati, pertanto la particella 523 pignorata, (soppressa e correttamente identificata anche al C.T. con la particella 481), non essendo di proprietà della società oggetto di esecuzione immobiliare viene esclusa dalla presente relazione peritale.

B) Dopo aver effettuato in loco i primi rilievi peritali si è accertato che sul terreno di cui alla Particella 533 sono state edificate due nuove costruzioni, due palazzine identificate come A e B che comprendono complessivamente nr.24 unità abitative con aree esclusive e nr. 13 autorimesse, oltre alle aree condominiali ad uso comune.

Al fine di procedere con la valutazione delle unità immobiliari e per rendere vendibili, anche singolarmente, le stesse U.I., è stato necessario procedere alle dichiarazioni di accatastamento delle singole unità abitative, delle autorimesse e dei beni comuni non censibili con pratica Docfa come autorizzato dal Creditore procedente.

Elenco dei sopralluoghi e incontri presso i Pubblici Uffici:

- 1) Sopralluogo del 18/07/2024 alle ore 10:00 si procede con i rilievi alla presenza dei rappresentanti di OMISSIS, Sig. OMISSIS e della Custode, Avv. Francesca DONATI.
- 2) Sopralluogo del 18/11/2024 alle ore 9:00 si procede con i rilievi alla presenza della Custode, Avv. Francesca DONATI e del Fabbro intervenuto per accesso forzoso di diverse unità immobiliari.
- 3) Accesso Atti autorizzativi del 25/11/2024 alle ore 8:30 si procede alla consultazione atti presso ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Bianco (BG).
- 4) Sopralluogo del 25/11/2024 alle ore 10:30 si procede con i rilievi peritali.
- 5) Sopralluogo del 02/12/2024 alle ore 9:00 si procede con il completamento dei rilievi peritali.
- 6) Il 17/01/2025 alle ore 8:30, confronto con i responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco (BG) del per ogni indicazione e conferma sulla possibilità di chiusura parziale dei lavori, accatastamento delle unità immobiliari, condizioni per il proseguo delle opere di completamento lavori, eventuale obbligo di realizzazione dei posti auto esterni previsti nel progetto esecutivo, ulteriori oneri da versare e specifiche condizioni finali per l'ottenimento dell'agibilità delle unità abitative e delle autorimesse.

A seguito della complessità dello svolgimento delle operazioni peritali sono state chieste n.2 proroghe autorizzate dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.



Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Cima di Ronco**
via Camarelli (SP 26), snc



Lotto: 025 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 531, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 12478 mq., reddito dominicale: € 12,89, reddito agrario: € 10,96

Derivante da: -FRAZIONAMENTO del 06/02/2012 Pratica n.BG0570465 in atti dal 06/02/2012 presentato il 21/12/2011 (n. 570465.1/2011); -Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLIO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010.

Confini: Da nord in senso orario: Particella 40, particella 31-471, particella 469-368-533-529, Particella 74-21

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

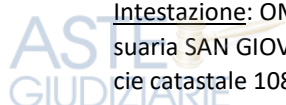
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 471, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 1080 mq., reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 08/07/2005 Pratica n.BG0180094 in atti dal 17/08/2005 (n. 18.2/1974); - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLIO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010.

Confini: Da nord in senso orario: Particella 306, Particella 33, Particella 469, Particella 531-31.



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

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 31, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 3700 mq., reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 1,15

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1970; - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010.

Confini: Da nord in senso orario: Particella 28-29-30, Particella 306-471, Particella 40-531, Particella 21.

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

Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 40, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 2500 mq., reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 1,03

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1970; - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010.

Confini: Da nord in senso orario: Particella 31, Particella 531, Particella 21.

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

Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 72, qualità CAST FRUTTO, classe U, superficie catastale 2170 mq., reddito dominicale: € 3,36, reddito agrario: € 1,12

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1970; - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010.

Confini: Da nord in senso orario: Particella 25-21, Particella 531, Particella 529, Particella 73-25.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

I Beni immobiliari sono costituiti da terreni prevalentemente agricoli disposti, a valle e a monte, attorno all'edificio condominiale residenziale ad uso turistico, di cui al mappale 533 oggetto di pignoramento, e ad altri edifici circostanti, di altre proprietà, che costituiscono un nucleo periferico abitativo posto in località Cima di Ronco, a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. Un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà e ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26 corrispondente a via Camarelli e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. Nel PGT vigente i terreni dei mappali 531 - 40 - 74 e 529 sono in buona parte definiti in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole con parti minime in "Abiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** montane**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino Terme.**Attrazioni paesaggistiche:** montagne.**Attrazioni storiche:** Cornello del Tasso.**Principali collegamenti pubblici:** autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - Terreno edificabile 531**

Terreno di circa 12.478 mq, catastalmente è di qualità a pascolo con superficie caratterizzata da ampi prati scoscesi, con la presenza di alcuni alberi da frutto quali noci e ciliegi a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest. Nelle previsioni del PGT approvato, il terreno ricade per circa 2.000 mq. negli "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1 (if=0,80 mc/mq.), e per circa 120 mq. con destinazione a parcheggio pubblico.

Superficie complessiva di circa mq **12.478,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale/irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente pascolo

Sistemazioni agrarie alberi di noci e ciliegi

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno di pascolo posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i pascoli e i castagneti dei mappali confinanti sui lati Nord/Ovest e dei mappali all'urbano con edifici di diverse proprietà posti sul lato Sud (a monte), con alcuni alberi di noce autoctoni di latifoglie (noci, carpini, castagni, ciliegi, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto.

FOTO: 01-02-03-04-05-06 mappale 531

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, classe 1, con superficie caratterizzata da ampi prati scoscesi, con la presenza di alcuni alberi da frutto quali noci e ciliegi a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG) e a monte in direzione della località Cima di Ronco (BG). A monte il pascolo rasenta una strada sterrata di collegamento al nucleo abitativo di Cima di Ronco e alle cascine e baite d'alpeggio isolate. La stessa strada, all'estremità del terreno oggetto di pignoramento, forma un bivio da cui si dirama un tracciato per mezzi agricoli che scende a valle fino a collegarsi con l'edificio del corpo B, di cui al mappale 533.

Attorno al terreno di pascolo, sui lati e verso valle, si estendono le aree prative, di proprietà, dei mappali 31 - 40 - 74 e 529. A valle il pascolo confina con il castagneto da frutto, di proprietà, del mappale 74. Il terreno a pascolo si presenta in buone condizioni di manutenzione. Viene rilevata la presenza di una piccola sorgente con vasca di abbeveratoio per animali, posta in prossimità del bivio della strada sterrata a monte che confluisce in una valletta che attraversa i terreni e il bosco, di proprietà, dei mappali 31 e 40.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso pascolo, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno è situato in parte in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, con ben definiti i tracciati planimetrici di due edifici articolati in unità abitative a schiera, insistenti esclusivamente sul mappale 531, con una superficie edificabile residenziale di circa 2.000 mq., in parte destinato a parcheggio pubblico per circa 120 mq e la rimanente parte in "Ambiti Agrari del Territorio", Art. 26 N.T.A. del PdR.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **B - Terreno Bosco-misto 471**

Terreno di circa 1.080 mq., catastalmente è di qualità a bosco misto, con superficie caratterizzata dalla presenza di un'area a prato e un bosco con alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest. il terreno è situato in "Area per la sosta veicolare pubblica", con destinazione urbanistica a parcheggio pubblico e strada.

Superficie complessiva di circa mq **1.080,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente bosco e prato

Sistemazioni agrarie essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.), a medio e alto fusto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno con bosco, prato e strada, posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i pascoli dei mappali 531 e 33 confinanti sui lati Est/Ovest e dei mappali all'urbano con edifici di diverse proprietà posti sul lato Sud e attraversato da una strada sterrata, con la presenza di alberi autoctoni di latifoglie (carpini, castagni, ciliegi, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto.

FOTO: 07-08 mappale 471

Il terreno catastalmente è di qualità a bosco misto, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza di un'area a prato e un bosco con alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG) e a monte con l'estensione del pascolo confinante, di altra proprietà del mappale 3, delimitato più a monte dalla strada provinciale SP26 corrispondente a via Camarelli. Sul lato Sud confina con il nucleo abitativo di Cima di Ronco e con il raccordo stradale che dal nucleo abitativo prosegue, con una strada sterrata che attraversa tutto il terreno del corpo B, verso le cascine e baite d'alpeggio isolate del versante Nord. La stessa strada, all'estremità del terreno, oggetto di pignoramento, forma un bivio ed in prossimità del raccordo viene rilevata la presenza di una piccola sorgente con vasca di abbeveratoio per animali, le cui acque confluiscono in una valletta che attraversa i terreni ed il bosco, di proprietà, dei mappali 31 e 40.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso bosco misto, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno è situato in "Area per la sosta veicolare pubblica", con riferimento all'art. 6.1 AREE PER LA SOSTA VEICOLARE nelle N.T.A. del P.d.S. con destinazione urbanistica a parcheggio pubblico e strada.

Nel progetto esecutivo di costruzione degli edifici insistenti sul mappale 533 era stata prevista la realizzazione della strada e dei parcheggi convenzionati che non sono stati realizzati.

Il bosco, il prato e la strada si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **C - Terreno Bosco-misto 31**

Terreno di circa 3.700 mq, catastalmente è di qualità a bosco misto, con superficie caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest.

Superficie complessiva di circa mq **3.700,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente bosco misto con tratto di strada

Sistemazioni agrarie essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.), a medio e alto fusto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno con bosco misto e tratto di strada, posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i boschi, di proprietà, dei mappali 471 e 47 e i boschi e terreni circostanti, di altre proprietà, dei mappali 21 – 29 – 30 e 306. Il terreno è confinante e solo in parte attraversato dalla strada sterrata, con la presenza di alberi autoctoni di latifoglie (carpini, castagni, ciliegi, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto.

FOTO: 09-10 mappale 31

Il terreno catastalmente è di qualità a bosco misto, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG) e a monte confinante con la strada sterrata che si dirige verso le cascine e baite d'alpeggio isolate del versante Nord. La stessa strada presenta sul terreno un bivio ed in prossimità del raccordo viene rilevata la presenza di una piccola sorgente con vasca di abbeveratoio per animali, le cui acque confluiscono in una valletta che attraversa il bosco, di proprietà, dei mappali 31 e 40.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso bosco misto e nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce per 1/2 un'area urbanistica in "Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il bosco e la strada si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo di cui al corpo D - Terreno Pascolo 40**

Terreno di circa 2.500 mq. catastalmente è di qualità a pascolo con superficie caratterizzata dalla presenza di un esteso prato scosceso, in parte coperto da alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.).

Superficie complessiva di circa mq **2.500,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente pascolo e parte a bosco misto in prossimità della strada sterrata

Sistemazioni agrarie essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.), a medio e alto fusto

Sistemi irrigui presenti no

Culture erbacee no

Culture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno a pascolo con parte in espansione di bosco misto, posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con il pascolo e il bosco, di proprietà, dei mappali 531 e 31 e il bosco a valle, di altra proprietà, del mappale 21. Il terreno è in prossimità della strada sterrata, con la presenza, sui lati Nord ed Ovest di alberi autoctoni di latifoglie (carpini, castagni, ciliegi, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto.

FOTO: 11-12 mappale 40

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza di un esteso prato scosceso, in parte coperto da alberi che rappresentano la crescita ed espansione del bosco confinante, di proprietà del mappale 31 e del bosco più a valle, di altra proprietà, del mappale 21, con la presenza alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, noccioli, betulle, ecc.). Alberi a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG) e sul fianco a Nord. A monte il pascolo è nelle strette vicinanze con il bivio della strada sterrata che si dirige verso le cascine e baite d'alpeggio isolate del versante Nord, in prossimità del raccordo dove è presente una piccola sorgente con vasca di abbeveratoio per animali, le cui acque confluiscono in una valletta che attraversa il pascolo e il bosco, di proprietà, dei mappali 31 e 40.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso pascolo e nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce per 1/2 un'area urbanistica "Ambiti Agrari del Territorio", in riferimento all'Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole e per 1/2 un'area urbanistica in "Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il pascolo e l'espansione del bosco si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo di cui al corpo E - Terreno Castagneto da frutto 74**

Terreno di circa 2.170 mq, catastalmente è di qualità a castagneto da frutto, con superficie caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di castagno e altre essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, betulle, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest.

Superficie complessiva di circa mq **2.170,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente castagneto da frutto

Sistemazioni agrarie alberi di castagno e altre essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, betulle, ecc.), a medio e alto fusto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno con castagneto da frutto, con presenza di diversi abeti ad alto fusto, posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i pascoli, di proprietà, dei mappali 531 e 529 e i boschi a valle, di altre proprietà, dei mappali 25 e 73. Il castagneto da frutto presenta altri alberi autoctoni di conifere e latifoglie (abeti, faggi, carpini, ecc.) a medio ed alto fusto.

FOTO: 13-14 mappale 74

Il terreno catastalmente è di qualità a castagneto da frutto, classe U, con superficie caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di castagno e altre essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, betulle, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG) e a monte confinante con i pascoli, di proprietà, dei mappali 531 e 529. A valle il castagneto confina con i boschi, di altre proprietà, dei mappali 25 e 73.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso castagneto da frutto e nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce per 2/3 un'area urbanistica "Ambiti Agrari del Territorio", in riferimento all'Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole e per 1/3 un'area urbanistica in "Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il castagneto da frutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	a prevalente destinazione residenziale di completamento B1 (per circa 2.000 mq.) (Art. 21 NTA PdR), Parcheggio e strada (per circa 120 mq.) e Ambito
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 21 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. In esse è consentita previa dimostrazione di frazionamento (ovviamente la situazione catastale è quella antecedente la data di adozione del P.G.T.) e nel rispetto delle altezze e distanze previste nella zona, l'edificazione dei lotti ineditificati, l'ampliamento, il sopralzo, gli allineamenti estetico/volumetrici degli edifici esistenti e la liberazione delle aree ai fini delle ricostruzioni. In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempli la demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. Nel caso in cui si voglia ricostruire con indice di zona, o inferiore, la volumetria eccedente potrà essere destinata per il recupero alla funzione residenziale per gli edifici dismessi all'attività agricola. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti e le sottozone residenziali sono i seguenti: zone B1 : If = 0,80 mc/mq H max = 10,00 mt Dc = 5,00 mt Q = 35 % NOTA : Gli interventi edilizi previsti come completamento dei comparti residenziali dovranno prevedere: - la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto, - il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con parametrazioni realizzate con siepi arboreo-arbustive, anche mantenendo le essenze arboree già presenti. - Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di

copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10,00 mt
Volume massimo ammesso:	1.600 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1.600 mc.

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	Aree per la sosta veicolare pubblica (Art. 6.1 NTA PdS)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 6.1 AREE PER LA SOSTA VEICOLARE Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo. È ammessa la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale. Le nuove aree di sosta, puntualmente indicate negli elaborati del P.G.T., dovranno essere eseguite secondo un progetto dettagliato ed approvato dal Comune. In detto progetto dovranno essere individuati: gli spazi di sosta veicolare, materiali usati, opere complementari quali spazi di delimitazione delle aiuole, piantumazione ed eventuali muri di contenimento con la descrizione dei materiali di rivestimento, il tutto per rispettare, oltre il parametro quantitativo, quello qualitativo. Per le aree a parcheggio e comunque nelle aree di sosta e transito di veicoli a motore si dovranno studiare pavimentazioni con soluzioni progettuali, atte ad evitare inquinamento del sottosuolo da particelle pesanti o oleose. Tali situazioni saranno vagliate attentamente in sede di allaccio e autorizzazioni allo scarico. Nei parcheggi dovrà sempre essere rispettato il rapporto di n. 1 parcheggio ogni 50 (o frazione di 50) per la sosta delle persone disabili secondo le caratteristiche stabilite dal D.M. 236/89.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	di salvaguardia e valorizzazione boschiva (Art. 32 NTA PdR)

Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 32 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHI-VA. Per tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole. E' possibile effettuare percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi non comportino eccessivi interventi di disboscamento e comunque previa autorizzazione degli Enti superiori preposti e con successive piantumazioni ai fini della mitigazione, miglior inserimento ambientale dell'opera ed opere compensative da concordare in fase di rilascio dell'atto abilitativi. È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), SNC

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	di salvaguardia e valorizzazione boschiva (per 1/2) (Art. 32 NTA PdR) e Ambito agrario del territorio (per 1/2) (Art. 26 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 32 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHI-VA. Per tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole. E' possibile effettuare percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi non comportino eccessivi interventi di disboscamento e comunque previa autorizzazione degli Enti superiori preposti e con successive piantumazioni ai fini della mitigazione, miglior inserimento ambientale dell'opera ed opere compensative da concordare in fase di rilascio dell'atto abilitativi. E' sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti. - Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel

	permesso di costruire. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	di salvaguardia e valorizzazione boschiva (per 1/3) (Art. 32 NTA PdR) e Ambito agrario del territorio (per 2/3) (Art. 26 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 32 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHIVA. Per tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole. È possibile effettuare percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi non comportino eccessivi interventi di disboscamento e comunque previa autorizzazione degli Enti superiori preposti e con successive piantumazioni ai fini della mitigazione, miglior inserimento ambientale dell'opera ed opere compensative da concordare in fase di rilascio dell'atto abilitativi. È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti. - Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il

40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le

parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno edificabile 531

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Bosco-misto 471

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno Bosco-misto 31

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno Pascolo 40

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreno Castagneto da frutto 74

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno edificabile 531

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Bosco-misto 471

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella

531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno Bosco-misto 31

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno Pascolo 40

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreno Castagneto da frutto 74

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531**

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup lorda di pavimento	2.000,00	1,00	2.000,00
Terreno agrario PASCOLO	sup lorda di pavimento	10.358,00	1,00	10.358,00
terreno destinato a parcheggio	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		12.478,00		12.478,00

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.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario BOSCO MISTO	sup lorda di pavimento	1.080,00	1,00	1.080,00
		1.080,00		1.080,00

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.

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario BOSCO MISTO	sup lorda di pavimento	3.700,00	1,00	3.700,00
		3.700,00		3.700,00

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.

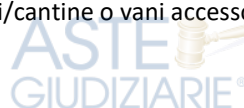


Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario PASCOLO	sup lorda di pavimento	2.500,00	1,00	2.500,00
		2.500,00		2.500,00

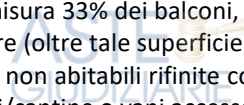
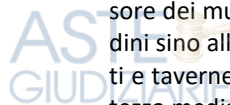
La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre 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.



Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario CASTAGNETO DA FRUTTO	sup lorda di pavimento	2.170,00	1,00	2.170,00
		2.170,00		2.170,00

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.



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni del lotto risultano divisibile secondo le Particelle catastali.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile 531

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco-misto 471

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Identificativo corpo: C - Terreno Bosco-misto 31

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero



Identificativo corpo: D - Terreno Pascolo 40

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Identificativo corpo: E - Terreno Castagneto da frutto 74

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024, Valori Agricoli Medi della provincia di Bergamo - Annualità 2020.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - Terreno edificabile 531. agricolo

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.911,70.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno edificabile	2.000,00	€ 40,00	€ 80.000,00
Terreno agrario PASCOLO	10.358,00	€ 1,15	€ 11.911,70
terreno destinato a parcheggio	120,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.911,70
Valore corpo			€ 91.911,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.911,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.911,70



B - Terreno Bosco-misto 471. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.782,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario BOSCO MISTO	1.080,00	€ 1,65	€ 1.782,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.782,00
Valore corpo			€ 1.782,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.782,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.782,00



C - Terreno Bosco-misto 31. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.105,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario BOSCO MISTO	3.700,00	€ 1,65	€ 6.105,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.105,00
Valore corpo			€ 6.105,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.105,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.105,00



D - Terreno Pascolo 40. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario PASCALO	2.500,00	€ 1,15	€ 2.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.875,00
Valore corpo			€ 2.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.875,00



E - Terreno Castagneto da frutto 74. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.774,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario CASTA- GNETO DA FRUTTO	2.170,00	€ 2,20	€ 4.774,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.774,00
Valore corpo			€ 4.774,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.774,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.774,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno edificabile 531	agricolo	12.478,00	€ 91.911,70	€ 91.911,70
B - Terreno Boscomisto 471	agricolo	1.080,00	€ 1.782,00	€ 1.782,00
C - Terreno Boscomisto 31	agricolo	3.700,00	€ 6.105,00	€ 6.105,00
D - Terreno Pascolo 40	agricolo	2.500,00	€ 2.875,00	€ 2.875,00
E - Terreno Castagneto da frutto 74	agricolo	2.170,00	€ 4.774,00	€ 4.774,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamento € -447,70

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 107.000,00

Valore diritto e quota € 107.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.000,00

Lotto: 026 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 529.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 529, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 9665 mq., reddito dominicale: € 9,98, reddito agrario: € 8,49

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 06/02/2012 Pratica n. BG0570465 in atti dal 06/02/2012 presentato il 21/12/2011 (n. 570465.1/2011) - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010

Confini: Da nord in senso orario: Particella 74-531-533, Particella 533-481-384, Particella 398-78-76-75, Particella 73.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 75, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 1970 mq., reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 0,61

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1970 - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010

Confini: Da nord in senso orario: Particella 529, Particella 78, Particella 76, Particella 72

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I Beni immobiliari sono costituiti da terreni prevalentemente agricoli disposti, a valle e a monte, attorno all'edificio condominiale residenziale ad uso turistico, di cui al mappale 533 oggetto di pignoramento, e ad altri edifici circostanti, di altre proprietà, che costituiscono un nucleo periferico abitativo posto in località Cima di Ronco, a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. Un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà e ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26 corrispondente a via Camarelli e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. Nel PGT vigente i terreni dei mappali 531 – 40 – 74 e 529 sono in buona parte definiti in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole con parti minime in "Abiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - Terreno Pascolo 529**

Terreno di circa 9.665 mq, catastalmente è di qualità a pascolo, classe 1, con superficie caratterizzata da ampi prati scoscesi, con la presenza di alcuni alberi, sul confine a monte, di medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest

Superficie complessiva di circa mq **9.665,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente pascolo

Sistemazioni agrarie alcuni alberi sul confine a monte

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno di pascolo posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i pascoli e i castagneti dei mappali confinanti sui quattro lati. Il terreno sul confine Est, a monte, si collega alla strada sterrata di accesso al nucleo abitativo di Cima di Ronco e agli edifici dei mappali 533 e 481, dove troviamo alcuni alberi autoctoni di latifoglie (faggi, carpini, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto.

FOTO: 01-02-03-04-05 mappale 529

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, classe 1, con superficie caratterizzata da ampi prati scoscesi,

con la presenza di alcuni alberi, sul confine a monte, di medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG) e a monte in direzione della località Cima di Ronco (BG). A monte il terreno confina, in due tratti limitati, con la strada sterrata che unisce il nucleo abitativo di Cima di Ronco alla strada provinciale SP26 di via Camarelli e delimita gli edifici che costituiscono i mappali 533 e 481. Dalla strada sterrata a monte una scalinata con gradini il cls conduce direttamente al terreno a valle e al sentiero di montagna con a fianco un avvallamento che raccoglie le acque piovane per convogliarle a valle.

Attorno al terreno di pascolo, sul lato a Nord si estendono i terreni, di proprietà, dei mappali 531 e 74; sul fianco Sud il bosco, di proprietà, del mappale 75 e più a monte i boschi, di altre proprietà dei mappali 76 e 78. A valle il terreno confina con il bosco, di altre proprietà, del mappale 73.

Il terreno a pascolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso pascolo, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce per 1/2 un'area urbanistica in "Ambiti Agrari del Territorio", in riferimento all'Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole e per 1/2 un'area urbanistica in "Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il terreno a pascolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo di cui al corpo B - Terreno Bosco Misto 75**

Terreno di circa 9.665 mq, catastalmente è di qualità a bosco misto, con superficie caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, castagni, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest.

Superficie complessiva di circa mq **1.970,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente pascolo

Sistemazioni agrarie essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, castagni, ecc.), a medio e alto fusto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno con bosco, posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i pascoli dei mappali 529 e 398 confinanti sui lati Nord/Est, con la presenza di alberi autoctoni di latifoglie (abeti, carpini, castagni, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto. FOTO: 06-07 mappale 75

Il terreno catastalmente è di qualità a bosco misto, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, castagni, ecc.), a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG) e a monte con l'estensione del pascolo confinante, di proprietà, del mappale 3529. Attorno al terreno boschivo, sul lato a Nord si estende il terreno, di proprietà, del mappale 531; sul fianco Sud a confine il sentiero di montagna con a fianco un avvallamento che raccoglie le acque piovane per convogliarle a valle e oltre il sentiero si estendono i boschi, di altre proprietà, dei mappali 72 e 76.

A valle il terreno confina con il bosco, di altre proprietà, del mappale 73.

Il terreno boschivo si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso pascolo, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce un'area urbanistica in "Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il terreno boschivo si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 529.****agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc****Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75.****agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 529.****agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	di salvaguardia e valorizzazione boschiva (per 1/2) (Art. 32 NTA PdR) e Ambito agrario del territorio (per 1/2) (Art. 26 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 32 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHI-VA. Per tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole. È possibile effettuare percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi non comportino eccessivi interventi di disboscamento e comunque previa autorizzazione degli Enti superiori preposti e con successive piantumazioni ai fini della mitigazione, miglior inserimento ambientale dell'opera ed opere compensative da concordare in fase di rilascio dell'atto abilitativi. È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti. - Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere

	congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data

20/11/2024.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75.**agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	di salvaguardia e valorizzazione boschiva (Art. 32 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 32 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHI-VA. Per tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole. È possibile effettuare percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi non comportino eccessivi interventi di disboscamento e comunque previa autorizzazione degli Enti superiori preposti e con successive piantumazioni ai fini della mitigazione, miglior inserimento ambientale dell'opera ed opere compensative da concordare in fase di rilascio dell'atto abilitativi. È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 529.**agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75.**agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Pascolo 529

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Bosco Misto 75

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Pascolo 529

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha genera-

to la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Bosco Misto 75

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 529

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 529

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A - Terreno Pascolo 529

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario PASCOLO	sup lorda di pavi-mento	9.665,00	1,00	9.665,00
		9.665,00		9.665,00

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.

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario BOSCO MISTO	sup lorda di pavi-mento	1.970,00	1,00	1.970,00
		1.970,00		1.970,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni del lotto risultano divisibile secondo le Particelle catastali.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** A - Terreno Pascolo 529

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

Identificativo corpo: B - Terreno Bosco Misto 75

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Libero

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appello Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024, Valori Agricoli Medi della provincia di Bergamo - Annualità 2020.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - Terreno Pascolo 529. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.114,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario PASCOLO	9.665,00	€ 1,15	€ 11.114,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.114,75
Valore corpo			€ 11.114,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.114,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.114,75

B - Terreno Bosco Misto 75. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.250,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario BOSCO MISTO	1.970,00	€ 1,65	€ 3.250,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.250,50
Valore corpo			€ 3.250,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.250,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.250,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno Pascolo 529	agricolo	9.665,00	€ 11.114,75	€ 11.114,75
B - Terreno Bosco Misto 75	agricolo	1.970,00	€ 3.250,50	€ 3.250,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Arrotondamento

€ -65,25

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 14.300,00

Valore diritto e quota

€ 14.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.300,00



Lotto: 027 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 84.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 84, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1380 mq., reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 1.21

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1970 - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLI ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010

Confini: Da nord in senso orario: Particella 85, strada provinciale SP26 via Camarelli, Particella 397 (strada)

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 85, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 4520 mq., reddito dominicale: € 4,67, reddito agrario: € 3,97

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/01/1970 - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLI ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010

Confini: Da nord in senso orario: Particella 33, strada provinciale SP26 via Camarelli, Particella 84, Particella 396-395

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C- Strada 397.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 397, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 900 mq., reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,93

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/04/1994 in atti dal 11/04/1994 IST.1311/94 (n. 198.1/1994) Annotazioni: VEDI TF 23/73 - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede di TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010

Confini: Da nord in senso orario: Particella 84, strada provinciale SP26 via Camarelli, Particella 398, Particella 396

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 398, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 2000 mq., reddito dominicale: € 2,07, reddito agrario: € 2,07

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/04/1994 in atti dal 11/04/1994 IST.1311/94 (n. 198.1/1994) Annotazioni: VEDI TF 23/73 - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede di TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010

Confini: Da nord in senso orario: Particella 397, Particella 312, strada consorziale -Particella 516, Particella 78-529

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS., c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria SAN GIOVANNI BIANCO (H910), foglio 46, particella 399, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 5 mq., reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/04/1994 in atti dal 11/04/1994 IST.1311/94 (n. 198.1/1994) Annotazioni: VEDI TF 23/73 - Atto del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAVALLIO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5140.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2010

Confini: Da nord in senso orario: Particella 411, Particella 33, Particella 395

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I Beni immobiliari sono costituiti da terreni prevalentemente agricoli disposti, a valle e a monte, attorno all'edificio condominiale residenziale ad uso turistico, di cui al mappale 533 oggetto di pignoramento, e ad altri edifici circostanti, di altre proprietà, che costituiscono un nucleo periferico abitativo posto in località Cima di Ronco, a circa 900 m. di altitudine, a poca distanza dalla strada comunale che collega San Giovanni Bianco a Dossena. Un nucleo periferico abitativo che si collega alla strada comunale tramite una strada sterrata di proprietà e ad uso comune. Da un edificio storico, originariamente una cascina di alpeggio isolata, sono stati edificati, dopo il 1967, altri edifici a villette unifamiliari con due piani fuori terra e circostante terreno recintato di proprietà esclusiva, divisi da due strade sterrate che nell'insieme costituiscono un tessuto a maglia ortogonale. Tutt'intorno si estendono vasti terreni prativi e boschivi con sentiero o strada consorziale pedonale sterrata a Sud/Ovest e mulattiera carrabile sterrata a Nord. I terreni sono delimitati sul lato Est, a monte, dalla strada provinciale SP26 corrispondente a via Camarelli e presentano sul versante Ovest, a valle, terreni prativi e boschivi con caschine e baite isolate e una vista panoramica pregevole dell'alta Valle Brembana e delle Prealpi Orobiche. Nel PGT vigente i terreni dei mappali 531 – 40 – 74 e 529 sono in buona parte definiti in "Ambiti a Prevalente Destinazione Residenziale di Completamento" Zone B1, in riferimento all'Art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole con parti minime in "Abiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Cornello del Tasso.

Principali collegamenti pubblici: autobus B40b da San Giovanni Bianco a San Gallo (3 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - Terreno Pascolo 84**

Terreno di circa 1.380 mq, catastalmente è di qualità a pascolo, con superficie caratterizzata da ampi prati scoscesi, con la presenza di alcuni alberi, sul confine a monte, di medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest

Superficie complessiva di circa mq **1.380,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
 Tessitura prevalente pascolo
 Sistemazioni agrarie alcuni alberi sul confine a monte
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture erbacee no
 Colture arboree no
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno di pascolo posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i pascoli e i castagneti dei mappali confinanti sui quattro lati. Il terreno sul confine Est, a monte, si collega alla strada sterrata di accesso al nucleo abitativo di Cima di Ronco e agli edifici dei mappali 533 e 481, dove troviamo alcuni alberi autoctoni di latifoglie (faggi, carpini, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto.

FOTO: 01-02-03-04-05-06 mappale 84

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, classe 1, con superficie caratterizzata da un ampio prato scosceso, con la presenza di alberi, sul confine a monte rasente la strada provinciale SP26 di via Camarelli, di medio e alto fusto, e alberi isolati sul confine a valle rasente la strada sterrata, di proprietà, del mappale 397 e nell'avvallamento che raccoglie le acque piovane per convogliarle a valle sul confine Nord del terreno a pascolo, di proprietà, del mappale 85, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG). Il terreno è delimitato sui lati Est, Sud e Ovest dalla strada sterrata, di proprietà, del mappale 397, ad uso di tutte le abitazioni del nucleo abitativo di Cima di Ronco e delle cascine e baite d'alpeggio isolate verso il versante Nord.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso prato, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce un'area urbanistica in "Ambito Agrario uso strada", in riferimento all'Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Il terreno a pascolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **B- Terreno Pascolo 85**

Terreno di circa 4.520 mq, catastalmente è di qualità a pascolo, con superficie caratterizzata da ampi prati scoscesi, con la presenza di alcuni alberi, sul confine a monte, di medio e alto fusto, con sviluppo sul versante ad Est e Ovest

Superficie complessiva di circa mq **4.520,00**
 il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia versante montano
 Tessitura prevalente pascolo
 Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture erbacee no
 Colture arboree no
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno di pascolo posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con i pascoli dei mappali confinanti su due lati (Nord e Sud), delimitato a monte dalla strada provinciale SP26 di via Camarelli che collega San Giovanni Bianco con Dossena e a valle dalla strada sterrata, di altre proprietà, dei mappali 396 e 395. Terreno esclusivamente a pascolo senza la presenza di alcun albero.

FOTO: 07-08-09-10-11 mappale 85

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, classe 1, con superficie caratterizzata da un ampio prato scosceso, senza la presenza di alcun albero, delimitato a monte dalla strada provinciale SP26 di via Camarelli, confinante sul lato Sud con il terreno, di proprietà, del mappale 84, rasente l'avvallamento che raccoglie le acque piovane per convogliarle a valle, confinante sul lato a valle con la strada sterrata, di altra proprietà, dei mappali 395 e 396 e confinante sul lato Nord con il terreno, di altra proprietà, del mappale 33 e con il piccolo terreno, di proprietà, del mappale 399. Il terreno si sviluppa sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG). Il terreno è accessibile a monte dalla strada provinciale SP26 e a valle collegato alla strada sterrata, di proprietà, del mappale 397, ad uso di tutte le abitazioni del nucleo abitativo di Cima di Ronco e delle cascine e baite d'alpeggio isolate verso il versante Nord e rasente la strada sterrata, di altra proprietà, del mappale 396.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso prato, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce un'area urbanistica in "Ambito Agrario", in riferimento all'Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il terreno a pascolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **C- Strada 397**

Terreno di circa 900 mq, catastalmente è di qualità a prato, con superficie essenzialmente caratterizzata da una strada sterrata che collega il nucleo abitativo di Cima di Ronco e le cascine e baite d'alpeggio isolate verso il versante Nord alla strada provinciale SP26 di via Camarelli intercettando il sentiero o strada consorziale che da valle sale verso la località di S. Trinità.

Superficie complessiva di circa mq **900,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente strada sterrata

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Terreno a prato trasformato in strada sterrata posta sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana; delimitata sui lati dai pascoli dei mappali confinanti e collegata a monte alla strada provinciale SP26 di via Camarelli, che collega San Giovanni Bianco con Dossena.

Strada sterrata che si presenta in precarie condizioni di manutenzione con percorribilità difficoltosa in quanto sono presenti alcuni avvallamenti, buche ed affioramenti di roccia.

FOTO: 12-13-14-15-16 mappale 397.

Il terreno catastalmente è di qualità a prato, classe 3, con superficie essenzialmente caratterizzata da una strada sterrata che collega il nucleo abitativo di Cima di Ronco e le cascine e baite d'alpeggio isolate verso il versante Nord alla strada provinciale SP26 di via Camarelli intercettando il sentiero o strada consorziale che da valle sale verso la località di S. Trinità. La strada sterrata confina sui lati con i terreni, di proprietà, dei mappali 398 e 84.

Il terreno a prato trasformato per intero una strada sterrata si presenta in precarie condizioni di manutenzione con percorribilità difficoltosa in quanto sono presenti alcuni avvallamenti, buche ed affioramenti di roccia.

Il terreno costituisce una strada sterrata con diritto di accesso a tutte le abitazioni del nucleo abitativo di Cima di Ronco e alle cascine e baite d'alpeggio isolate in direzione del versante Nord di Cima di Ronco.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso prato, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certifi-

cato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce un'area urbanistica in "Ambito Agrario uso strada", in riferimento all'Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Il terreno a prato trasformato in strada sterrata si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **D- Terreno Prato 398**

Terreno di circa 2.000 mq, catastalmente è di qualità a prato, on superficie a prato scosceso caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, noccioli, ecc.), a medio e alto fusto, e cespugli infestanti a ridosso della strada sterrata che collega il nucleo abitativo di Cima di Ronco alla strada provinciale SP26 di via Camarelli

Superficie complessiva di circa mq **2.000,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente prato con la presenza di un vero e proprio bosco

Sistemazioni agrarie alberi di essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, noccioli, ecc.), a medio e alto fusto, e cespugli infestanti

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno a prato posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana rasente la strada sterrata che collega il nucleo abitativo di Cima di Ronco alla strada provinciale SP26 di via Camarelli e a confine con il sentiero o strada consorziale che da valle sale verso la località di S. Trinità. Sul terreno sono presenti numerosi alberi autoctoni di latifoglie (abeti, faggi, carpini, noccioli, ecc.) a medio ed alto fusto e cespugli infestanti a lato della strada sterrata.

FOTO: 17-18 mappale 398.

Il terreno catastalmente è di qualità a prato, classe 3, con superficie a prato scosceso caratterizzata dalla presenza di un bosco con alberi di essenze autoctone (abeti, faggi, carpini, noccioli, ecc.), a medio e alto fusto, e cespugli infestanti a ridosso della strada sterrata che collega il nucleo abitativo di Cima di Ronco alla strada provinciale SP26 di via Camarelli. Il terreno è delimitato a Sud dal sentiero o strada consorziale che da valle sale verso la località di S. Trinità, a Nord dalla strada sterrata, di proprietà, del mappale 397 e a Ovest in parte con il terreno di altra proprietà, del mappale 78 e in parte con il terreno di proprietà del mappale 529, in corrispondenza del sentiero di montagna (strada consorziale) con a fianco un avvallamento che raccoglie le acque piovane per convogliarle a valle.

Il terreno si estende sul versante da Est a Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG), con la presenza

Il terreno a prato caratterizzato dalla presenza di un bosco misto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso prato, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce per 2/3 un'area urbanistica in "Ambiti Agrari del Territorio", in riferimento all'Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole e per 1/3 un'area urbanistica in "Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il terreno a pascolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **E- Terreno Bosco Misto 399**

Terreno di circa 5 mq, catastalmente è di qualità a bosco misto, con superficie caratterizzata da un piccolo triangolo di risulta posto tra i terreni, di altre proprietà, e collegato al terreno, di proprietà, del mappale 85.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente bosco misto

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno a bosco misto è posto sul versante montano scosceso, a Est/Ovest, verso l'alta Valle Brembana in continuità con il bosco, di altra proprietà, del mappale 33 e in prossimità delle abitazioni sul versante Est del nucleo abitativo di Cima di Ronco, inglobato nella strada sterrata dei terreni, di altre proprietà, dei mappali 396 e 395. Terreno a bosco misto che effettivamente costituisce parte della strada sterrata di collegamento alle abitazioni a Est del nucleo abitativo di Cima di Ronco.

FOTO: 19 mappale 399

Il terreno catastalmente è di qualità a bosco misto, classe 2, con superficie caratterizzata da un piccolo triangolo di risulta posto tra i terreni, di altre proprietà, dei mappali 395 -411 -33 e collegato al terreno, di proprietà, del mappale 85, che costituisce un piccolo fondo di fine strada dei mappali 396 e 395. Il terreno si sviluppa sul versante ad Est e Ovest, a valle in direzione dell'alta Valle Brembana (BG), strettamente collegato al nucleo abitativo di Cima di Ronco.

Attualmente e catastalmente il terreno è ad uso pascolo, ma nelle previsioni del PGT, confermate dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce un'area urbanistica in "Ambiti di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva", in riferimento all'Art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Il terreno a bosco misto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 84.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: C- Strada 397.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 84.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	agrario del territorio (Art. 26 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizza-

to da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il

	permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	agrario del territorio (Art. 26 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

	Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: C- Strada 397.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	agrario del territorio (Art. 26 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di

	altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliare n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	agrario del territorio (per 2/3) (Art. 26 NTA PdR) e di salvaguardia e valorizzazione boschiva (per 1/3) (Art. 32 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 26 - AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: - 0,06 metri cubi per metro quadrato

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sopra specificati sono incrementati del 20%. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo. Il permesso di costruire è subordinato: a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.; b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; c) limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

	Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione. - Articolo 32 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHIVA. Per tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole. È possibile effettuare percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi non comportino eccessivi interventi di disboscamento e comunque previa autorizzazione degli Enti superiori preposti e con successive piantumazioni ai fini della mitigazione, miglior inserimento ambientale dell'opera ed opere compensative da concordare in fase di rilascio dell'atto abilitativi. È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399.

agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consigliere n. 124 del 10/06/2013
Zona omogenea:	di Salvaguardia e Valorizzazione Boschiva (Art. 32 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 32 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHIVA. Per tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole. È possibile effettuare percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi non comportino eccessivi interventi di disboscamento e comunque previa autorizzazione degli Enti superiori preposti e con successive piantumazioni ai fini della mitigazione, miglior inserimento ambientale dell'opera ed opere compensative da concordare in fase di rilascio dell'atto abilitativi. È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 20/11/2024.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 84.
agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85.
agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: C- Strada 397.
agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398.
agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399.
agricolo sito in frazione: Cima di Ronco, via Camarelli (SP 26), snc

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Pascolo 84

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreno Pascolo 85

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-

395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Strada 397

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: D- Terreno Prato 398

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1974 al 30/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Beni acquistati da OMISSIS, nato a OMISSIS (MB) in data OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Giovanni Bianco di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2001 al 23/10/2009. In forza di atto tra vivi verbale di assemblea straordinaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Treviglio contro a favore di Immobiliare OMISSIS S.r.l. con sede in Bergamo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2009 al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta Quadro D: Si precisa che dalla compravendita sono esclusi i mappali 472-473-411-469-470-410-395-393-347-388-384-386-460-459-458-368-389-392-451 e 396 interclusi nell'area oggetto del presente atto le parti dichiarano di essere a conoscenza che per cambio di mappa effettuato dall'ufficio tecnico erariale di Bergamo l'odierna identificazione catastale non corrisponde a quella indicata nel citato atto di provenienza notaio Giuseppe Rodeschini in data 26-06-1974 n.18457/7357 rep. così come meglio precisato nella relazione illustrativa redatta dal geom. OMISSIS con studio in San Pellegrino Terme allegato al titolo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 17/06/2024. Verifiche e ispezione dell'Esperto Stimatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: E- Terreno Bosco Misto 399

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Pascolo 84

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreno Pascolo 85

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Strada 397

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: D- Terreno Prato 398

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili al Foglio 46 Particella 468-79-40-74-75-84-85-31-397-398-471-399. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471. In data 19/02/2014 al n. 826 di annotazione ad iscrizione prolungamento periodo di preammortamento. Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Giudiziario Tribunale di Bergamo del 10/05/2024 repertorio 4050 iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili contraddistinti al Foglio 46 Particelle 31-40-74-75-79-84-85-397-398-399-468-471-523-531-529 Si precisa che il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 468 è stato soppresso ed ha generato la Particella 532 a sua volta soppressa che genera l'ente urbano alla particella 533 ed ha ampliato la particella 531. Il terreno riportato al CT al Foglio 46 Particella 79 è stato soppresso ed ha generato la Particella 529 e la Particella 530.

Dati precedenti relativi ai corpi: E- Terreno Bosco Misto 399

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 84

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C- Strada 397

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 84

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C- Strada 397

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Terreno Pascolo 84

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario PASCOLO	sup lorda di pavi-mento	1.380,00	1,00	1.380,00
		1.380,00		1.380,00

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.

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario PASCOLO	sup lorda di pavi-mento	4.520,00	1,00	4.520,00
		4.520,00		4.520,00

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.

Identificativo corpo: C- Strada 397

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario PASCOLO	sup lorda di pavi-mento	900,00	1,00	900,00
		900,00		900,00

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.

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario PASCOLO	sup lorda di pavi- mento	2.000,00	1,00	2.000,00
		2.000,00		2.000,00

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.

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agrario BOSCO MISTO	sup lorda di pavi- mento	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni del lotto risultano divisibile secondo le Particelle catastali.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** A - Terreno Pascolo 84

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc
Libero

Identificativo corpo: B- Terreno Pascolo 85

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc
Libero

Identificativo corpo: C- Strada 397

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc
Libero

Identificativo corpo: D- Terreno Prato 398

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc
Libero

Identificativo corpo: E- Terreno Bosco Misto 399

agricolo sito in San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc
Libero

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di San Giovanni Bianco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appa-Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024, Valori Agricoli Medi della provincia di Bergamo - Annualità 2020.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A - Terreno Pascolo 84. agricolo**

San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.587,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario PASCOLO	1.380,00	€ 1,15	€ 1.587,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.587,00
Valore corpo			€ 1.587,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.587,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.587,00

B- Terreno Pascolo 85. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.198,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario PASCOLO	4.520,00	€ 1,15	€ 5.198,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.198,00
Valore corpo			€ 5.198,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.198,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.198,00

C- Strada 397. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Confronto tra il CTU e i Responsabili dell'ufficio tecnico e urbanistico del Comune di San Giovanni Bianco, in data 17/01/2025 per il mappale 397 si è previsto la seguente considerazione:

- strada di proprietà di cui al mappale 397 dovrà essere mantenuto il diritto di passo delle altre u.i. e del contadino che ne fanno uso, potrà essere pavimentata e/o asfaltata e munita di impianti di drenaggio a spese delle u.i. e mappali della frazione di Cima di Ronco e successivamente potrà essere chiesto al Comune di farsene carico per le opere di manutenzione, pulizia dei tombini, pulizia generale, oppure a carico dell'intera frazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario PASCOLO	900,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

D- Terreno Prato 398. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario PASCOLO	2.000,00	€ 8,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.000,00

E- Terreno Bosco Misto 399. agricolo
San Giovanni Bianco (BG), via Camarelli (SP 26), snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agrario BOSCO MISTO	5,00	€ 1,65	€ 8,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8,25
Valore corpo			€ 8,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 8,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno Pascolo 84	agricolo	1.380,00	€ 1.587,00	€ 1.587,00
B- Terreno Pascolo 85	agricolo	4.520,00	€ 5.198,00	€ 5.198,00
C- Strada 397	agricolo	900,00	€ 0,00	€ 0,00
D- Terreno Prato 398	agricolo	2.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
E- Terreno Bosco Misto 399	agricolo	5,00	€ 8,25	€ 8,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -293,25
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 22.500,00
Valore diritto e quota	€ 22.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.500,00
---	--------------------

Allegati

LOTTO 1

01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;

02) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo A;

03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corpo B e Terreni, ESTRATTO PGT e CDU, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, STIMA LAVORI DI COMPLETAMENTO (Lotti da 01 a 24)

14-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni