# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 12/2026**

Data udienza: 18-06-2026 ore 11:00

promossa da:

**OMISSIS**

contro:

**OMISSIS**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa MARIA MAGRì**




# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** ING Roberto Bosio
**Codice fiscale:** BSORRT66E13D150Q
**Partita IVA:**
**Studio in:** VIA BASCHENIS 7 - BERGAMO
**Telefono:**
**Email:** bosio.roberto@live.it
**Pec**: roberto.bosio@ingpec.eu

**INDICE**

**Beni in Almenno San Salvatore (BG), Via Madonna Del Castello 12**

## Lotto: 1 - Appartamento e box sub 708 e 716

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 10
Identificativo corpo: Appartamento ..... 10
Identificativo corpo: Box ..... 10
2. DESCRIZIONE ..... 11
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) ..... 11
Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento ..... 11
Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box ..... 15
3. PRATICHE EDILIZIE ..... 18
Identificativo corpo: Appartamento ..... 18
Identificativo corpo: Box ..... 19
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ..... 19
Identificativo corpo: Appartamento ..... 19
Identificativo corpo: Box ..... 19
4. CONFORMITA' URBANISTICA ..... 20
Identificativo corpo: Appartamento ..... 20
Identificativo corpo: Box ..... 21
5. CONFORMITA' CATASTALE ..... 23
Identificativo corpo: Appartamento ..... 23
Identificativo corpo: Box ..... 23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 23
Identificativo corpo: Appartamento ..... 23
Identificativo corpo: Box ..... 24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 26
Identificativo corpo: Appartamento ..... 26
Identificativo corpo: Box ..... 27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 28
Identificativo corpo: Appartamento ..... 28
Identificativo corpo: Box ..... 28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 29
Identificativo corpo: Appartamento ..... 29
Identificativo corpo: Box ..... 30
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' ..... 31
11. STATO DI POSSESSO ..... 31

Identificativo corpo: Appartamento ..... 31
Identificativo corpo: Box ..... 31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 31
12.1. Criterio di stima ..... 31
12.2. Fonti di informazione ..... 32
12.3. Valutazione corpi ..... 32
Identificativo corpo: Appartamento ..... 32
Identificativo corpo: Box ..... 32
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima ..... 33
12.5. Prezzo base d'asta del lotto ..... 33
12.6. Regime fiscale della vendita ..... 33

**Lotto: 2 - Appartamento e box sub 709 e 721**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 34
Identificativo corpo: Appartamento ..... 34
Identificativo corpo: Box ..... 34
2. DESCRIZIONE ..... 35
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) ..... 35
Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento ..... 35
Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box ..... 39
3. PRATICHE EDILIZIE ..... 42
Identificativo corpo: Appartamento ..... 42
Identificativo corpo: Box ..... 42
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ..... 43
Identificativo corpo: Appartamento ..... 43
Identificativo corpo: Box ..... 43
4. CONFORMITA' URBANISTICA ..... 43
Identificativo corpo: Appartamento ..... 43
Identificativo corpo: Box ..... 45
5. CONFORMITA' CATASTALE ..... 46
Identificativo corpo: Appartamento ..... 46
Identificativo corpo: Box ..... 47
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 47
Identificativo corpo: Appartamento ..... 47
Identificativo corpo: Box ..... 48
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 50
Identificativo corpo: Appartamento ..... 50

Identificativo corpo: Box ..... 51
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 52
Identificativo corpo: Appartamento ..... 52
Identificativo corpo: Box ..... 52
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 53
Identificativo corpo: Appartamento ..... 53
Identificativo corpo: Box ..... 54
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' ..... 55
11. STATO DI POSSESSO ..... 55
Identificativo corpo: Appartamento ..... 55
Identificativo corpo: Box ..... 55
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 55
12.1. Criterio di stima ..... 55
12.2. Fonti di informazione ..... 56
12.3. Valutazione corpi ..... 56
Identificativo corpo: Appartamento ..... 56
Identificativo corpo: Box ..... 56
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima ..... 57
12.5. Prezzo base d'asta del lotto ..... 57
12.6. Regime fiscale della vendita ..... 57

## Lotto: 3 - Appartamento e box sub 711 e 715

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 58
Identificativo corpo: Appartamento ..... 58
Identificativo corpo: Box ..... 58
2. DESCRIZIONE ..... 59
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) ..... 59
Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento ..... 59
Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box ..... 63
3. PRATICHE EDILIZIE ..... 66
Identificativo corpo: Appartamento ..... 66
Identificativo corpo: Box ..... 67
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ..... 67
Identificativo corpo: Appartamento ..... 67
Identificativo corpo: Box ..... 67
4. CONFORMITA' URBANISTICA ..... 68
Identificativo corpo: Appartamento ..... 68

Identificativo corpo: Box ..... 69
5. CONFORMITA' CATASTALE ..... 71
Identificativo corpo: Appartamento ..... 71
Identificativo corpo: Box ..... 71
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 71
Identificativo corpo: Appartamento ..... 71
Identificativo corpo: Box ..... 72
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 74
Identificativo corpo: Appartamento ..... 74
Identificativo corpo: Box ..... 75
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 76
Identificativo corpo: Appartamento ..... 76
Identificativo corpo: Box ..... 76
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 77
Identificativo corpo: Appartamento ..... 77
Identificativo corpo: Box ..... 78
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' ..... 79
11. STATO DI POSSESSO ..... 79
Identificativo corpo: Appartamento ..... 79
Identificativo corpo: Box ..... 79
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 79
12.1. Criterio di stima ..... 79
12.2. Fonti di informazione ..... 80
12.3. Valutazione corpi ..... 80
Identificativo corpo: Appartamento ..... 80
Identificativo corpo: Box ..... 80
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima ..... 81
12.5. Prezzo base d'asta del lotto ..... 81
12.6. Regime fiscale della vendita ..... 81

**Lotto: 4 - Appartamento e box sub 710 e 714**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 81
Identificativo corpo: Appartamento ..... 81
Identificativo corpo: Box ..... 82
2. DESCRIZIONE ..... 82
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) ..... 82
Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento ..... 83

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box ..... 87
3. PRATICHE EDILIZIE ..... 89
Identificativo corpo: Appartamento ..... 89
Identificativo corpo: Box ..... 90
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ..... 91
Identificativo corpo: Appartamento ..... 91
Identificativo corpo: Box ..... 91
4. CONFORMITA' URBANISTICA ..... 91
Identificativo corpo: Appartamento ..... 91
Identificativo corpo: Box ..... 92
5. CONFORMITA' CATASTALE ..... 94
Identificativo corpo: Appartamento ..... 94
Identificativo corpo: Box ..... 94
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 94
Identificativo corpo: Appartamento ..... 94
Identificativo corpo: Box ..... 96
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 97
Identificativo corpo: Appartamento ..... 97
Identificativo corpo: Box ..... 98
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 99
Identificativo corpo: Appartamento ..... 99
Identificativo corpo: Box ..... 100
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 100
Identificativo corpo: Appartamento ..... 100
Identificativo corpo: Box ..... 101
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' ..... 102
11. STATO DI POSSESSO ..... 102
Identificativo corpo: Appartamento ..... 102
Identificativo corpo: Box ..... 102
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 102
12.1. Criterio di stima ..... 102
12.2. Fonti di informazione ..... 103
12.3. Valutazione corpi ..... 103
Identificativo corpo: Appartamento ..... 103
Identificativo corpo: Box ..... 103
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima ..... 104

12.5. Prezzo base d'asta del lotto ..... 104
12.6. Regime fiscale della vendita ..... 104

**Lotto: 5 - Appartamento e box sub 703 e 712**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 105
Identificativo corpo: Appartamento ..... 105
Identificativo corpo: Box ..... 105
2. DESCRIZIONE ..... 106
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) ..... 106
Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento ..... 106
Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box ..... 110
3. PRATICHE EDILIZIE ..... 112
Identificativo corpo: Appartamento ..... 113
Identificativo corpo: Box ..... 113
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ..... 114
Identificativo corpo: Appartamento ..... 114
Identificativo corpo: Box ..... 114
4. CONFORMITA' URBANISTICA ..... 114
Identificativo corpo: Appartamento ..... 114
Identificativo corpo: Box ..... 116
5. CONFORMITA' CATASTALE ..... 117
Identificativo corpo: Appartamento ..... 117
Identificativo corpo: Box ..... 117
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 118
Identificativo corpo: Appartamento ..... 118
Identificativo corpo: Box ..... 119
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 120
Identificativo corpo: Appartamento ..... 120
Identificativo corpo: Box ..... 121
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 123
Identificativo corpo: Appartamento ..... 123
Identificativo corpo: Box ..... 123
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 123
Identificativo corpo: Appartamento ..... 124
Identificativo corpo: Box ..... 124
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' ..... 125
11. STATO DI POSSESSO ..... 125

Identificativo corpo: Appartamento ..... 125
Identificativo corpo: Box ..... 126
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 126
12.1. Criterio di stima ..... 126
12.2. Fonti di informazione ..... 126
12.3. Valutazione corpi ..... 126
Identificativo corpo: Appartamento ..... 126
Identificativo corpo: Box ..... 127
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima ..... 127
12.5. Prezzo base d'asta del lotto ..... 128
12.6. Regime fiscale della vendita ..... 128

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-09-2026 alle 11:00
**Creditore Procedente:** OMISSIS
**Legale Creditore Procedente:** n.d
**Esecutato:** OMISSIS
**Legale Creditore Intervenuto:** n.d

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** ING Roberto Bosio
**Data nomina:** 02-03-2026
**Data giuramento:** 04-03-2026
**Data sopralluogo:** 08-04-2026
**Cronologia operazioni peritali:** 08-04-2026 sopralluogo ai sub 708, 710, 711, 716; 22-04-2026 sopralluogo ai sub 709, 714; 07-05-2026 Eccesso atti Comune di Almenno San Salvatore; 01-06-2026 sopralluogo al sub 715;

Beni in Almenno San Salvatore (BG), Via Madonna Del Castello 12

**Lotto: 1 - Appartamento e box sub 708 e 716**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7]sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 708, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano T-1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 68 mq escluse aree scoperte 66 mq, rendita 343,43
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 707, giardino di proprieta stesso sub 708 sui lati est, sud, ovest.
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 716, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita 28,66
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)

• Confini: da nord in senso orario: sub 715, sub 702, sub 717
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi
**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: chiesa, scuola, bar tabacchi, ristoranti.**
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Bergamo
**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (1.5 km), Stazione dei treni di Bergamo (15 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento**

appartamento con giardino di proprietà sui tre lati est, sud, ovest, composto da soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terra; camera bagno e due balconi al piano 1 sottotetto

Superficie complessiva di circa mq 270,60
È posto al piano T e 1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente<br>materiale: porta blindata<br>condizioni: discrete |

| | |
|---|---|
| | - Note: da riverniciare |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in grès o ceramica<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: piano terra |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: piano primo |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi interni | tipologia: a battente<br>materiale: legno tamburato<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi esterni | tipologia: singola e doppia anta a battente<br>materiale: legno<br>protezione: persiane<br>materiale protezione: legno<br>condizioni: sufficienti<br>- Note: da riverniciare |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Rivestimento | ubicazione: bagno<br>materiale: piastrelle<br>condizioni: buone |

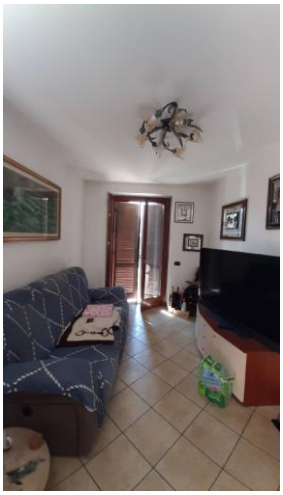
**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |

| **Riscaldamento** | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | buono |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |

| | |
|---|---|
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |











**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box**

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

Superficie complessiva di circa mq 270,60
È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: saracinesca basculante<br>materiale: lamiera zincata<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento<br>condizioni: buone |
| **Impianti** | |
| Elettrico | tipologia: in canalette esterne<br>tensione: 220V<br>condizioni: buone |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | NO |

| | |
|---|---|
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |



## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008

Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

## 3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

## 4. CONFORMITA' URBANISTICA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, |

| | |
|---|---|
| | sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità |

| | |
|---|---|
| | fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

## 5. CONFORMITA' CATASTALE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3033.16.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1676.76. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box;

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regolamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 67.3.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1676.76. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026 Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regilamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 38,50 | 1,00 | 38,50 |
| Piano 1 | sup lorda di pavimento | 31,00 | 1,00 | 31,00 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 8,50 | 0,33 | 2,81 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 2,30 | 0,33 | 0,76 |
| giardino | sup lorda di pavimento | 80,30 | 0,10 | 8,03 |
| giardino | sup lorda di pavimento | 110,00 | 0,02 | 2,20 |
| **Totale** | | **270,60** | | **83,30** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Villini
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1150
Valore di mercato max (€/mq): 1700

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| box | sup lorda di pavimento | 16,50 | 1,00 | 16,50 |
| **Totale** | | **16,50** | | **16,50** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 550
Valore di mercato max (€/mq): 770

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Non necessario

## 11. STATO DI POSSESSO

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Occupato** da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 31/07/2023 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Bergamo il 31/07/2023 ai nn.7275-serie 3T
Tipologia contratto: 4 anni 4, scadenza 30/06/2027
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Occupato** da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 31/07/2023 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Bergamo il 31/07/2023 ai nn.7275-serie 3T
Tipologia contratto: 4 anni 4, scadenza 30/06/2027
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte

informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori cosi come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

### 12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almenno San Salvatore;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, immobiliare.it, subito.it;

### 12.3. Valutazione corpi

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.455,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Abitazione PT | 38,50 | € 1.350,00 | € 51.975,00 |
| Abitazione P1 | 31,00 | € 1.350,00 | € 41.850,00 |
| balcone | 2,81 | € 1.350,00 | € 3.793,50 |
| balcone | 0,76 | € 1.350,00 | € 1.026,00 |
| giardino | 8,03 | € 1.350,00 | € 10.840,50 |
| giardino | 2,20 | € 1.350,00 | € 2.970,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 112.455,00 |
| **Valore corpo** | | | € 112.455,00 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 112.455,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 112.455,00 |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.725,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| box | 16,50 | € 650,00 | € 10.725,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 10.725,00 |
| **Valore corpo** | | | € 10.725,00 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 10.725,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 10.725,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Identificativo corpo: Appartamento | con annesso | 83,30 | € 112.455,00 | € 112.455,00 |
| Identificativo corpo: Box | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso | 16,50 | € 10.725,00 | € 10.725,00 |

### 12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 18.477,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 0,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 104.703,00 |

### 12.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | **€ 104.703,00** |

### 12.6. Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è una società commerciale/impresa e l'immobile è ad uso abitativo, ultimato da oltre cinque anni. Pertanto, la vendita è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972. L'operazione resta tuttavia soggetta ad IVA (con aliquota del 10% o del 22%, ovvero del 4% in presenza dei requisiti 'prima casa' in capo all'aggiudicatario) qualora la procedura/proprietà decida di esercitare espressamente l'opzione per l'imponibilità nell'atto di trasferimento. In caso di esenzione IVA, la vendita sarà soggetta a Imposta di Registro proporzionale (9% o 2% se prima casa) e alle Imposte Ipotecaria e Catastale.

**Lotto: 2 - Appartamento e box sub 709 e 721**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 709, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano 1-2, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 74 mq escluse aree scoperte 72 mq, rendita 392,51
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 710, sub 708
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 721, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita 30,57
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 702, sub 701
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi
**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: chiesa, scuola, bar tabacchi, ristoranti.**
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Bergamo
**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (1.5 km), Stazione dei treni di Bergamo (15 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento**

appartamento situato su due piani collegati da scala interna, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi al piano primo; sottotetto con altezza inferiore a m 2,40 non abitabile con locale adibito a bagno e due locali accessori, da uno dei quali si accede ad ampio terrazzo

Superficie complessiva di circa mq 143,30
È posto al piano 1 e 2
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

**Componenti edilizie e costruttive**

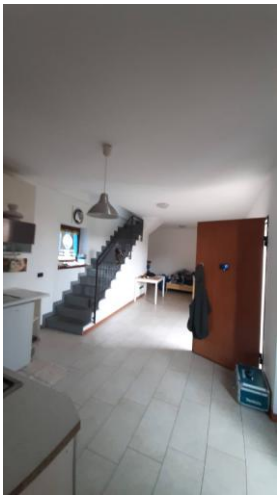
| | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente<br>materiale: porta blindata<br>condizioni: discrete<br>- Note: da riverniciare |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in grès o ceramica<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: piano primo |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: piano secondo |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi interni | tipologia: a battente<br>materiale: legno tamburato<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi esterni | tipologia: singola e doppia anta a battente<br>materiale: legno<br>protezione: persiane<br>materiale protezione: legno<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Rivestimento | ubicazione: bagno<br>materiale: piastrelle<br>condizioni: sufficienti<br>- Note: da riverniciare |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e | SI |

| | |
|---|---|
| successive | |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | buono |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |

| | |
|---|---|
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |











**AMBIENTE**
**Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo?**
NO

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box**

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

Superficie complessiva di circa mq 270,60
È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

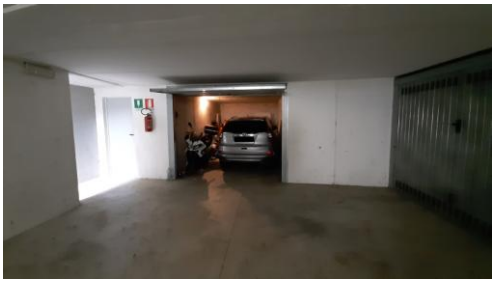
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: saracinesca basculante<br>materiale: lamiera zincata<br>condizioni: buone |

| | |
|---|---|
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento<br>condizioni: buone |
| **Impianti** | |
| Elettrico | tipologia: in canalette esterne<br>tensione: 220V<br>condizioni: buone |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |

| **Impianto antincendio** | |
|---|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |



## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

### 3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

## 4. CONFORMITA' URBANISTICA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle |

| | |
|---|---|
| | del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

| | |
|---|---|
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione |

| | |
|---|---|
| | dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

## 5. CONFORMITA' CATASTALE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in planimetria è indicato un muro di contenimento della scala non esistente nello stato di fatto dei luoghi
Regolarizzabili mediante: nuova planimetria
Descrizione delle opere da sanare: Planimetria

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| pratica DOCFA | € 0,00 |
| **Totale** | |

Note conformità catastale: Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, a carico dalla procedura non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

Per quanto sopra la NON conformità catastale iniziale è stata corretta dell'Esperto Stimatore e si dichiara la ora conformità catastale

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.

In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**

- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2184.95.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2922.05. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026 spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box;

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regolamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 75.36.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2922.05. Spese ordinarie annue di gestione

dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regilamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione P1 | sup lorda di pavimento | 52,00 | 1,00 | 52,00 |
| Abitazione P2 (tolta la scala del P1) | sup lorda di pavimento | 49,00 | 0,50 | 24,50 |
| terrazzo | sup lorda di pavimento | 35,00 | 0,25 | 8,75 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 2,30 | 0,33 | 0,76 |
| balcone ingresso | sup lorda di pavimento | 5,00 | 0,33 | 1,65 |
| **Totale** | | **143,30** | | **87,66** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Villini
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1150
Valore di mercato max (€/mq): 1700

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| box | sup lorda di pavimento | 16,50 | 1,00 | 16,50 |
| **Totale** | | **16,50** | | **16,50** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 770

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Non necessario

## 11. STATO DI POSSESSO

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Occupato** da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 22/06/2020 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Bergamo il 11/07/2020 ai nn.1286-serie 3T
Tipologia contratto: 4 anni 4, scadenza 21/06/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Occupato** da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 22/06/2020 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Bergamo il 11/07/2020 ai nn.1286-serie 3T
Tipologia contratto: 4 anni 4, scadenza 21/06/2028
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene

eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori cosi come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

### 12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almenno San Salvatore;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, immobiliare.it, subito.it;

### 12.3. Valutazione corpi

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.341,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Abitazione P1 | 50,00 | € 1.350,00 | € 67.500,00 |
| Abitazione P2 (tolta la scala del P1) | 23,50 | € 1.350,00 | € 31.725,00 |
| terrazzo | 8,75 | € 1.350,00 | € 11.812,50 |
| balcone | 0,73 | € 1.350,00 | € 985,50 |
| balcone ingresso | 1,65 | € 1.350,00 | € 2.227,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 114.250,50 |
| **Valore corpo** | | | € 114.250,50 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 114.250,50 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 114.250,50 |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.725,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| box | 16,50 | € 650,00 | € 10.725,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 10.725,00 |
| **Valore corpo** | | | € 10.725,00 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 10.725,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 10.725,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Identificativo corpo: Appartamento | con annesso | 84,63 | € 114.250,50 | € 114.250,50 |
| Identificativo corpo: Box | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso | 16,50 | € 10.725,00 | € 10.725,00 |

### 12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 18.746,33 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 0,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 106.229,18 |

### 12.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | **€ 106.229,18** |

### 12.6. Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è una società commerciale/impresa e l'immobile è ad uso abitativo, ultimato da oltre cinque anni. Pertanto, la vendita è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972. L'operazione resta tuttavia soggetta ad IVA (con aliquota del 10% o del 22%, ovvero del 4% in presenza dei requisiti 'prima casa' in capo all'aggiudicatario) qualora la procedura/proprietà decida di esercitare espressamente l'opzione per l'imponibilità nell'atto di trasferimento. In caso di esenzione IVA, la vendita sarà soggetta a Imposta di Registro proporzionale (9% o 2% se prima casa) e alle Imposte Ipotecaria e Catastale.

**Lotto: 3 - Appartamento e box sub 711 e 715**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 711, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano 1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 53 mq escluse aree scoperte 48 mq, rendita 345,32
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: mappale 1703, sub 710
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 715, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita 28,66
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 714, sub 702, sub 716
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi
**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: chiesa, scuola, bar tabacchi, ristoranti.**
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Bergamo
**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (1.5 km), Stazione dei treni di Bergamo (15 km)

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento**

appartamento situato al primo piano sottotetto, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, terrazzo e due balconi

Superficie complessiva di circa mq 66,30
È posto al piano 1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente<br>materiale: porta blindata<br>condizioni: discrete<br>- Note: da riverniciare |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |

| | |
|---|---|
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in grès o ceramica<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: soggiorno e cucina |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: camera da letto |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi interni | tipologia: a battente<br>materiale: legno tamburato<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi esterni | tipologia: singola e doppia anta a battente<br>materiale: legno<br>protezione: persiane<br>materiale protezione: legno<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Rivestimento | ubicazione: bagno<br>materiale: piastrelle<br>condizioni: sufficienti<br>- Note: da riverniciare |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

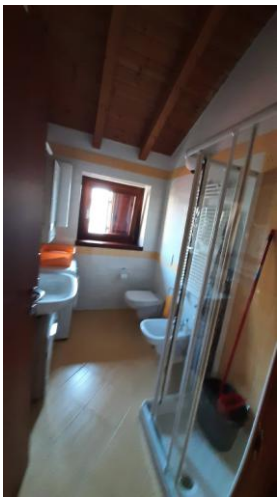
| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |

| | |
|---|---|
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | buono |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |

| | |
|---|---|
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |











**AMBIENTE**
**Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo?**
NO

## Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

Superficie complessiva di circa mq 270,60
È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| Componenti edilizie e costruttive | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: saracinesca basculante<br>materiale: lamiera zincata<br>condizioni: buone |

| | |
|---|---|
| | |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento<br>condizioni: buone |
| **Impianti** | |
| Elettrico | tipologia: in canalette esterne<br>tensione: 220V<br>condizioni: buone |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |

| **Impianto antincendio** | |
|---|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |



## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008

Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

## 3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

## 4. CONFORMITA' URBANISTICA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, |

| | |
|---|---|
| | sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| | |
|---|---|
| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità |

| | |
|---|---|
| | fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

## 5. CONFORMITA' CATASTALE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**

- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1198.72.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3426.24. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box;

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regolamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 66.43.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3426.24. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regilamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione P1 | sup lorda di pavimento | 48,00 | 1,00 | 48,00 |
| terrazzo ingresso | sup lorda di pavimento | 9,50 | 0,25 | 2,38 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 3,80 | 0,33 | 1,25 |
| balcone ingresso | sup lorda di pavimento | 5,00 | 0,33 | 1,65 |
| **Totale** | | **66,30** | | **53,28** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Villini
Superficie di riferimento: L

Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1150
Valore di mercato max (€/mq): 1700

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| box | sup lorda di pavimento | 16,50 | 1,00 | 16,50 |
| **Totale** | | **16,50** | | **16,50** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 550
Valore di mercato max (€/mq): 770

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Non necessario

## 11. STATO DI POSSESSO

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Occupato** da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 10/09/2022 registrato per l'importo di euro 420,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Bergamo il 01/09/2022 ai nn.1737-serie 3T
Tipologia contratto: 4 anni 4, scadenza 31/08/2026
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Occupato** da OMISSIS, **con contratto di locazione** stipulato in data 31/07/2023 registrato per l'importo di euro 420,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Bergamo il 01/09/2022 ai nn.1737-serie 3T
Tipologia contratto: 4 anni 4, scadenza 31/05/2026
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori cosi come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la

superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

### 12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almenno San Salvatore;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, immobiliare.it, subito.it;

### 12.3. Valutazione corpi

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.928,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Abitazione P1 | 48,00 | € 1.350,00 | € 64.800,00 |
| terrazzo ingresso | 2,38 | € 1.350,00 | € 3.213,00 |
| balcone | 1,25 | € 1.350,00 | € 1.687,50 |
| balcone ingresso | 1,65 | € 1.350,00 | € 2.227,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 71.928,00 |
| **Valore corpo** | | | € 71.928,00 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 71.928,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 71.928,00 |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.725,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| box | 16,50 | € 650,00 | € 10.725,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 10.725,00 |

| | |
|---|---|
| **Valore corpo** | € 10.725,00 |
| **Valore accessori** | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | € 10.725,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | € 10.725,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Identificativo corpo: Appartamento | con annesso | 53,28 | € 71.928,00 | € 71.928,00 |
| Identificativo corpo: Box | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso | 16,50 | € 10.725,00 | € 10.725,00 |

### 12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 12.397,95 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 0,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 70.255,05 |

### 12.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | **€ 70.255,05** |

### 12.6. Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è una società commerciale/impresa e l'immobile è ad uso abitativo, ultimato da oltre cinque anni. Pertanto, la vendita è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972. L'operazione resta tuttavia soggetta ad IVA (con aliquota del 10% o del 22%, ovvero del 4% in presenza dei requisiti 'prima casa' in capo all'aggiudicatario) qualora la procedura/proprietà decida di esercitare espressamente l'opzione per l'imponibilità nell'atto di trasferimento. In caso di esenzione IVA, la vendita sarà soggetta a Imposta di Registro proporzionale (9% o 2% se prima casa) e alle Imposte Ipotecaria e Catastale.

**Lotto: 4 - Appartamento e box sub 710 e 714**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 710, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano 1-2, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq escluse aree scoperte 70 mq, rendita 343,44
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 711, sub 709
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 714, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita 28,66
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 713, sub 702, sub 715
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi
**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: chiesa, scuola, bar tabacchi, ristoranti.**
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Bergamo
**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (1.5 km), Stazione dei treni di Bergamo (15 km)

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento**

appartamento situato su due piani collegati da scala interna, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone al piano primo; sottotetto con altezza inferiore a m 2,40 non abitabile con locale adibito a bagno e tre locali accessori

Superficie complessiva di circa mq 100,20
È posto al piano 1 e 2
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente<br>materiale: porta blindata<br>condizioni: discrete<br>- Note: da riverniciare |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in grès o ceramica<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: piano primo |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato |

| | |
|---|---|
| | condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: piano secondo |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi interni | tipologia: a battente<br>materiale: legno tamburato<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi esterni | tipologia: singola e doppia anta a battente<br>materiale: legno<br>protezione: persiane<br>materiale protezione: legno<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Rivestimento | ubicazione: bagno<br>materiale: piastrelle<br>condizioni: sufficienti<br>- Note: da riverniciare |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | buono |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | NO |

| | |
|---|---|
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |











**AMBIENTE**
**Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo?**
NO

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box**

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

Superficie complessiva di circa mq 270,60
È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: saracinesca basculante<br>materiale: lamiera zincata<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento<br>condizioni: buone |
| **Impianti** | |
| Elettrico | tipologia: in canalette esterne<br>tensione: 220V<br>condizioni: buone |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |

| | |
|---|---|
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |



## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

### 3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

## 4. CONFORMITA' URBANISTICA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, |

| | |
|---|---|
| | turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti |

| | |
|---|---|
| | rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

## 5. CONFORMITA' CATASTALE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data

OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data

OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 921.31.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 370.28. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regolamento condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 66.22.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 370.28. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regilamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione P1 | sup lorda di pavimento | 47,00 | 1,00 | 47,00 |
| Abitazione P2 tolto vano scala | sup lorda di pavimento | 44,70 | 1,00 | 44,70 |
| balcone ingresso | sup lorda di | 8,50 | 0,33 | 2,81 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | pavimento | | | |
| **Totale** | | **100,20** | | **94,51** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: villini
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1150
Valore di mercato max (€/mq): 1700

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| box | sup lorda di pavimento | 16,50 | 1,00 | 16,50 |
| **Totale** | | **16,50** | | **16,50** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 550
Valore di mercato max (€/mq): 770

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Non necessario

## 11. STATO DI POSSESSO

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Libero**
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Libero**
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte

informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori cosi come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

### 12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almenno San Salvatore;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, immobiliare.it, subito.it;

### 12.3. Valutazione corpi

#### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.137,50.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Abitazione P1 | 47,00 | € 1.250,00 | € 58.750,00 |
| Abitazione P2 tolto vano scala | 44,70 | € 1.250,00 | € 55.875,00 |
| balcone ingresso | 2,81 | € 1.250,00 | € 3.512,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 118.137,50 |
| **Valore corpo** | | | € 118.137,50 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 118.137,50 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 118.137,50 |

#### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.725,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| box | 16,50 | € 650,00 | € 10.725,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 10.725,00 |
| **Valore corpo** | | | € 10.725,00 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 10.725,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 10.725,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Identificativo corpo: Appartamento | con annesso | 94,51 | € 118.137,50 | € 118.137,50 |
| Identificativo corpo: Box | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso | 16,50 | € 10.725,00 | € 10.725,00 |

### 12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 19.329,38 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 0,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 109.533,12 |

### 12.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | **€ 109.533,12** |

### 12.6. Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è una società commerciale/impresa e l'immobile è ad uso abitativo, ultimato da oltre cinque anni. Pertanto, la vendita è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972. L'operazione resta tuttavia soggetta ad IVA (con aliquota del 10% o del 22%, ovvero del 4% in presenza dei requisiti 'prima casa' in capo all'aggiudicatario) qualora la procedura/proprietà decida di esercitare espressamente l'opzione per l'imponibilità nell'atto di trasferimento. In caso di esenzione IVA, la vendita sarà soggetta a Imposta di Registro proporzionale (9% o 2% se prima casa) e alle Imposte Ipotecaria e Catastale.

**Lotto: 5 - Appartamento e box sub 703 e 712**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 14, particella 1703, subalterno 703, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano T, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 53 mq escluse aree scoperte 52 mq, rendita 216,91
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 05/07/2011 Pratica n. BG0238914 in atti dal 05/07/2011 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 37908.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 701 (via madonna del castello), sub 708, sub 701, sub 702, mappale 1219,
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:OMISSIS, foglio 7, particella 5903, subalterno 712, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita 28,66
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 714, sub 702, sub 716
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi
**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: chiesa, scuola, bar tabacchi, ristoranti.**
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**Importanti centri limitrofi:** Bergamo
**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (1.5 km), Stazione dei treni di Bergamo (15 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Appartamento**

appartamento situato al primo piano terra (seminterrato), composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera

Superficie complessiva di circa mq 66,30
È posto al piano T
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente<br>materiale: porta blindata<br>condizioni: discrete<br>- Note: da riverniciare |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in grès o ceramica<br>condizioni: buone |

| | |
|---|---|
| | - Riferito limitatamente a: soggiorno, bagno e cucina |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato<br>condizioni: buone<br>- Riferito limitatamente a: camera da letto |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi interni | tipologia: a battente<br>materiale: legno tamburato<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Infissi esterni | tipologia: singola e doppia anta a battente<br>materiale: legno<br>protezione: persiane<br>materiale protezione: legno<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Rivestimento | ubicazione: bagno<br>materiale: piastrelle<br>condizioni: sufficienti<br>- Note: da riverniciare |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | buono |

| | |
|---|---|
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |











**AMBIENTE**
**Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo?**
NO

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box**

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

Superficie complessiva di circa mq 270,60
È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale: buono**
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

| **Componenti edilizie e costruttive** | |
|---|---|
| Portone di ingresso | tipologia: saracinesca basculante<br>materiale: lamiera zincata<br>condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento<br>condizioni: buone |
| **Impianti** | |

| | |
|---|---|
| Elettrico | tipologia: in canalette esterne<br>tensione: 220V<br>condizioni: buone |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | Centralizzato condominiale |
| Stato impianto | |
| Potenza nominale | |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |

| Ascensori, montacarichi e carri ponte | |
|---|---|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |



## 3. PRATICHE EDILIZIE

## Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 1562/1989 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Concessione Edilizia**
Per lavori: Cambio destinazione d'uso per formazione negozio parrucchiera
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/01/1989 al n. di prot. 233
Rilascio in data 10/03/1989
Abitabilità/agibilità in data 10/04/1989

**Numero pratica: 6/2009**
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435
Pratica richiamata nelle sue varianti 32/2009 e 6/2011, ma non trovata dal personale dell'ufficio tecnico del comune di Almenno San Salvetore

**Numero pratica: 32/2009 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS e voltura a: OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 1 alla DIA n.6 del 2009 prot1435 del 16.2.2009
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2009 al n. di prot. 4031
Abitabilità/agibilità in data 04/06/2013 al n. di prot. 3958

**Numero pratica: 6/2011 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 alla DIA n.6 del 2009 prot1435 del 16.2.2009
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/02/2011
Abitabilità/agibilità in data 04/06/2013 al n. di prot. 3958

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Numero pratica: 7/2006**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa**
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

**Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Permesso a costruire**
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226

Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a OMISSIS

**Numero pratica: 33/2009**
Intestazione: OMISSISe voltura a OMISSIS srl
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

**Numero pratica: 7/2011**
Intestazione: OMISSIS
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

### 3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

## 4. CONFORMITA' URBANISTICA

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità |

| | |
|---|---|
| | di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |

| | |
|---|---|
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

| **Strumento urbanistico Vigente:** | **Piano Governo del Territorio** |
|---|---|
| In forza della delibera: | DC n. 43 del 10.10.2025 |
| Ambito: | R2 Zona residenziale di Pianura |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2 Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE - Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 30% H - Altezza massima 8,00 m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive). Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. |

| | |
|---|---|
| | Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti. In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula: SL in ampliamento = 40 x SF/SL esistente Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq. |
| **Immobile soggetto a convenzione:** | **NO** |
| **Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:** | **NO** |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| **Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:** | **0.40 mq/mq o esistente, se superiore** |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 8.00 m o esistente, se superiore |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

## 5. CONFORMITA' CATASTALE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 05/06/2009 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.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 07/04/2008 al 05/06/2009.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 19/02/2003 al 07/04/2008.

In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 18/04/2000 al 19/02/2003.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 28/02/1996 al 07/04/2008.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 28/02/1996.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 21/01/2008 al 07/04/2008.
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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 07/04/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 22/12/1993 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 20/10/1966 al 22/12/1993.
In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 10/06/1985 al 18/04/2000.
In forza di divisione immobiliare - 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 144000. Importo capitale: € 96000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 150000. Importo capitale: € 100000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 237000. Importo capitale: € 158000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 232500. Importo capitale: € 155000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 277500. Importo capitale: € 185000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, , a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 21000. Importo capitale: € 14000.

**Trascrizione pregiudizievole**
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1198.72.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3426.24. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box;

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regolamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 16007000081/11 del 03/08/2011 Classe energetice B scadenza 25/07/2021
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Dalle verifiche fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 66.43.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3426.24. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presente
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No**
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di "particolare". Si allega il regilamento condominiale
**Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1600700010023 del 25/07/2023 Classe energetice B scadenza 25/07/2033
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali
**Avvertenze ulteriori:** Non rinvenuti durante le operazioni peritali

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

## Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate. L'appartamento cui è stato valorizzato 54,00 €/mq partendo da un valore base di 900,00 €/mq cui è stato applicata una riduzione del 40% avendo le uniche finestre di camera e soggiorno con affaccio sulla via pubblica a livello della pavimentazione stradale, con conseguente reale difficoltà di areazione e affaccio.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione PT seminterrato | sup lorda di pavimento | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| area esterna | sup lorda di pavimento | 11,60 | 0,10 | 1,16 |
| **Totale** | | **61,60** | | **51,16** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 780
Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti

interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| box | sup lorda di pavimento | 16,50 | 1,00 | 16,50 |
| **Totale** | | **16,50** | | **16,50** |

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: 2-2025
Zona: Almenno San Salvatore
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 550
Valore di mercato max (€/mq): 770

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Non necessario

## 11. STATO DI POSSESSO

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Libero**
**Opponibilità ai terzi:** SI

Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

**Libero**
**Opponibilità ai terzi:** SI
Note disponibilità: il canone mensile è relativo ai due immobili: appartamento e BOX

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori cosi come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

### 12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almenno San Salvatore;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, immobiliare.it, subito.it;

### 12.3. Valutazione corpi

### Identificativo corpo: Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.626,40.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Abitazione PT | 50,00 | € 540,00 | € 27.000,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| seminterrato | | | |
| area esterna | 1,16 | € 540,00 | € 626,40 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 27.626,40 |
| **Valore corpo** | | | € 27.626,40 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 27.626,40 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 27.626,40 |

### Identificativo corpo: Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.725,00.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| box | 16,50 | € 650,00 | € 10.725,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 10.725,00 |
| **Valore corpo** | | | € 10.725,00 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 10.725,00 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 10.725,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Identificativo corpo: Appartamento | con annesso | 51,16 | € 27.626,40 | € 27.626,40 |
| Identificativo corpo: Box | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso | 16,50 | € 10.725,00 | € 10.725,00 |

### 12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 5.752,71 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 0,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 32.598,69 |

### 12.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | **€ 32.598,69** |

### 12.6. Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è una società commerciale/impresa e l'immobile è ad uso abitativo, ultimato da oltre cinque anni. Pertanto, la vendita è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972. L'operazione resta tuttavia soggetta ad IVA (con aliquota del 10% o del 22%, ovvero del 4% in presenza dei requisiti 'prima casa' in capo all'aggiudicatario) qualora la procedura/proprietà decida di esercitare espressamente l'opzione per l'imponibilità nell'atto di trasferimento. In caso di esenzione IVA, la vendita sarà soggetta a Imposta di Registro proporzionale (9% o 2% se prima casa) e alle Imposte Ipotecaria e Catastale.

Bergamo, 21/07/2026

**L'Esperto alla stima**
ING Roberto Bosio