Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 524/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni
Codice fiscale: ZMBDRA71B22Z133C
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 BERGAMO
Telefono: 035-704018
Fax: 338-9339966
Email: dario.zamboni@bendottizamboni.it
Pec: dario.zamboni@geopec.it

Beni in **Leffe (BG)**
Località/Frazione
Via Costi, 6

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2026 alle 09:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni
Data nomina: 18-03-2026
Data sopralluogo: 21-05-2026
Cronologia operazioni peritali: Ispezioni catastali maggio 2026 Ispezioni ipotecarie maggio 2026 Accesso atti al Comune di Leffe 20 giugno 2023 Sopralluoghi: 17 aprile 2023 - 21 maggio 2026

Beni in **Leffe (BG)**
Via Costi, 6

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Costi, 6

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 4, particella 203, subalterno 10, scheda catastale data di presentazione 31/05/1967, prot. n. 000001130, indirizzo Via Costi, 6, piano T - 5, comune Leffe, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte b): 108 m2, rendita € € 524,20
Derivante da: Atto del 13/10/2025 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. 59653 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 025 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/10/2025
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non noti
Confini: APPARTAMENTO - Nord e Ovest: prospetto su corte comune e mapp.196, Est: vano scala comune e A.U.I., Sud: prospetto su corte comune e mapp. 239 CANTINA - Nord: A.U.I., Est: A.U.I., Sud e Ovest: portico comune.
Note: Parti Comuni: in banca dati catastale non è reperibile nessun elaborato planimetrico; dalla planimetria si possono solo desumere le seguenti: porticato a piano terra, vano scale interno con ascensore

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra**

Il contesto è un condominio di sei piani residenziali oltre al piano terra destinato a locali accessori quali cantine e porticato e alla centrale termica al piano interrato.
Edificato tra il 1965 e il 1967, è stato manutenuto nelle sue parti comuni. Di forma regolare è suddiviso in 12 appartamenti, due per ogni piano. Non sono presenti autorimesse, l'accesso carraio su Via Costi, con scivolo in asfalto e corsello in cemento è utilizzato per il solo carico e scarico. Adiacente al confine di proprietà vi è un ampio parcheggio pubblico ove residenti e visitatori possono parcheggiare i propri autoveicoli.
Il cortile condominiale di mq. 366,00 (dato rilevato dagli elaborati di concessione), ha un marciapiede in asfalto e cemento, aiuole a verde e delimitato da recinzione con muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.
Le parti comuni si possono così descrivere: vano scala con porta in ferro e vetro, pavimento in marmo e dotato di ascensore, scala con alzate, pedate e zoccolino in marmo, ringhiera e corrimano in ferro. Le barriere dei balconi sono in ferro. In copertura manto in lamiera grecata (SCIA 6887_2021), canali di gronda e pluviali sono in lamiera preverniciata.
L'appartamento oggetto della presente è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio.
Presenta pavimentazione in marmette di graniglia in tutti i locali, pareti intonacate a civile, soffitto incluso. Il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica.
Sono presenti ampie aperture, i vani soggiorno, cucina e bagno hanno affaccio diretto sui balconi. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle in legno.
Si segnala in cucina e nel bagno strato di tinteggiatura ammalorato e in fase di distacco.
L'appartamento non è mai stato ristrutturato, i materiali di finitura risalgono all'epoca di costruzione, anni '60, la manutenzione generale è minimale. Necessita di ristrutturazione.
Gli impianti di riscaldamento centralizzato a gas metano, idrico-sanitario ed elettrico, sono dell'epoca di costruzione.
La cantina, a piano terra, è realizzata con pavimentazione in calcestruzzo, pareti ad intonaco rustico e porta in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **162,26**
E' posto al piano: quinto (appartamento) e terra (cantina)
L'edificio è stato costruito nel: 1965/1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: //
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.81 (appartamento) e 2.26 (cantina)
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965/1967
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	normale esercizio
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965/1967
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza edilizia 1832/1965
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/10/1965 al n. di prot.
Rilascio in data 20/11/1965 al n. di prot. 1832
Abitabilità/agibilità in data 17/05/1967 al n. di prot. 2583

Numero pratica: Autorizzazione 06/95
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Risanamento conservativo terrazze
Oggetto: ristrutturazione
Rilascio in data 07/04/1995 al n. di prot. 627

Numero pratica: DIA 1624/1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Sostituzione canali di gronda del tetto
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data 14/10/1999 al n. di prot. 1624

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Costi, 6

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

Note: Si sono rilevate lievi difformità nelle misurazioni interne, anche nelle altezze utili, riconducibili a tolleranze costruttive.

Note generali: si rilevano anche le seguenti opere di manutenzione condominiale:
- DIA prot. n. 1624 del 14/10/1999 per opere di manutenzione ordinaria per la sostituzione dei canali di gronda della copertura.
- Autorizzazione edilizia per manutenzione cancello d'ingresso carrale, richiesta prot. 5224 del 03/09/2002.
- Comunicazione ampliamento aerazioni centrale termica, prot.5751 del 30/09/2003
- Comunicazione manutenzione scarichi fognari, prot.1009 del 22/02/2008
- Comunicazione installazione contabilizzatori e valvole termostatiche per riscaldamento centralizzato, prot. 200 del 13/04/2016
- SCIA per rifacimento manto di copertura e installazione sistemi anti caduta, prot.6887 del 15/09/2021

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Costi, 6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n° 18 IN DATA 31/05/2011, MODIFICATO CON DELIBERA DI APPROVAZIONE DI C.C. n° 5 IN DATA 28/01/2012
Ambito:	AMBITI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 Ambiti di saturazione e riqualificazione Definizione Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Gli edifici negli Ambiti di saturazione o riqualificazione si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in: 1) ville e case singole mono o bifamiliari; 2) fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale ; 3) fabbricati destinati ad attività produttive in atto . Modificazioni degli edifici esistenti: Per gli interventi conservativi le modificazioni ammesse sono comprese fra la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione edilizia. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di sostituzione con modifica di sagoma e posizione sul lotto, nel rispetto della slp originaria e degli altri parametri di seguito specificati. Modificazione delle aree per edificazione di nuovi edifici o sostituzione di edifici preesistenti: [omissis] 2) Fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale Parametri urbanistici Indice fondiario: 0,4 mq. slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura Parametri edilizi - n.piani: max. 3; - rapporto di copertura: 40% ; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante; - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. : - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto - distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza. - pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storicoambientale. - posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate. - i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale. E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%. [omissis] Recupero a fini residenziali dei sottotetti: Gli interventi di recupero dei sottotetti dei futuri edifici realizzati negli ambiti residenziali consolidati, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3°, della L.R. 12/05 (senza possibilità di monetizzazione dei medesimi, salvo comprovata impossibilità). Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso prevalente è residenziale (sia permanente che temporanea e turistica). Per destinazioni d'uso preesistenti diverse è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale. Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 32 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento

	Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i. Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive, alberghiere, direzionali e studi professionali. Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività. Modalità attuative: E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità. Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti. Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma. Classificazione degli Ambiti di saturazione o riqualificazione: Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedasi N.T.A. del PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Costi, 6

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

Note: Appartamento: rilevate lievi difformità nell'altezza (m 2.81) rispetto alla planimetria catastale (m 2.85). Ciò non implica modifiche alla rendita catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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.
Note: immobili: Leffe, mapp.4345 sub.10 provenienza: - successione legittima del signor OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto in in data (Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di in data al n. 10 vol. 20 e trascritta a Bergamo in data ai nn. ; - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/01/1996 - R.U. OMISSIS Voltura n.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/10/2025 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2016 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: Importo capitale:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: ; Importo capitale:

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: Importo capitale: Note: relativa alla sola unità negoziale 1 (unità negoziale 2 include anche immobili estranee alla presente).

- Trascrizione pregiudizievole:
DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di OMISSIS in data 19/06/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/04/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG), Via Costi, 6
non noti

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio Costi 6 - costi annui gestione ordinaria (indicativi anno 2018) € 2.300.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Adeguamento ascensore, sostituzione serramenti ingresso, tinteggiatura portico e parti comuni ingresso unitamente alle barriere esterne, sostituzione ripartitori caloriferi (totale € 59.250,00), quota parte OMISSIS: 5.484,77 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): da riparto condominiale: 92,570/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - immobile dotato di ascensore
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noto
Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superfici da planimetria concessoria.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano 5 - appartamento	sup lorda di pavimento	111,15	1,00	111,15
Piano 5 - balconi	sup lorda di pavimento	13,77	0,25	3,44
Piano T - cantina	sup lorda di pavimento	6,84	0,20	1,37
Piano T - corte comune -quota parte 1/12-	sup lorda di pavimento	30,50	0,10	3,05
		162,26		**119,01**

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita di divisione. Se necessario, è possibile dividere catastalmente la cantina dall'appartamento.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.
La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2023 semestre 2
Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2023
sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI Anno 2025 - Semestre 2
Provincia: BERGAMO
Comune: LEFFE (E509)
Fascia: Centrale
Zona: CENTRO URBANO
Codice zona: B2
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni civili (normale) - €/mq 900 / 1.100
Abitazioni di tipo economico (normale) - €/mq 700 / 800

Listino F.I.M.A.A. Leffe 2025
> Appartamenti Recenti (da 5 a 20 anni) - €/mq 900/1.200
> Appartamenti Datato (da 21 a 50 anni) - €/mq 600/800
> Appartamenti Da Ristrutturare (interno-esterno) - €/mq 100/300

Immobiliare.it
Vendita valore medio 748 €/m²
(da 375 €/m² a 3.186 €/m²)

.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]
Leffe (BG), Via Costi, 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.670,35.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano 5 - appartamento	111,15	€ 535,00	€ 59.465,25
Piano 5 - balconi	3,44	€ 535,00	€ 1.840,40
Piano T - cantina	1,37	€ 535,00	€ 732,95
Piano T - corte comune - quota parte 1/12-	3,05	€ 535,00	€ 1.631,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.670,35
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 63.670,35**
Valore corpo			€ 63.670,35
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.670,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.670,35

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento Piano Quinto con cantina a Piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	119,01	€ 63.670,35	€ 63.670,35

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.640,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -29,91
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 56.000,00
Valore diritto e quota	€ 56.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 56.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Allegati

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati all'ultima variante
- documentazione condominiale

29-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Zamboni