



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 459/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi  
**Codice fiscale:** NVRRCR68M08A794B  
**Partita IVA:** 02930110164  
**Studio in:** Via F. Coggetti 120 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 035 242675  
**Email:** [invernizziarchitetto@gmail.com](mailto:invernizziarchitetto@gmail.com)  
**Pec:** [riccardo.invernizzi@archiworldpec.it](mailto:riccardo.invernizzi@archiworldpec.it)



Beni in **Oltre Il Colle (BG)**

Località/Frazione

Via Foppa n. 2

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento Bilocale**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento bilocale .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Appartamento bilocale .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Appartamento bilocale .....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: Appartamento bilocale.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: Appartamento bilocale .....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: Appartamento bilocale .....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: Appartamento bilocale .....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	12
Adegamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-05-2026 alle 12:10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi

**Data nomina:** 06-11-2025

**Data giuramento:** 07-11-2025

**Data sopralluogo:** 01-04-2026

**Cronologia operazioni peritali:** Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 11/11/2025; n. 2 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; n. 2 proroghe richieste; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; attività; in data 11/11/2025, recupero Agenzia delle Entrate, ispezioni, planimetrie, visure; in data 11/12/2025, sopralluogo eseguito con il Custode, non concesso; in data 14/12/2025, uff. anagrafe di Oltre il Colle richiesta certificati; in data 14/12/2025, uff. anagrafe di Treviglio richiesta certificati; in data 15/12/2025, uff. anagrafe di Oltre il Colle risposta; in data 18/12/2025, uff. anagrafe di Treviglio ricevuto certificati; in data 25/03/2026, uff. tecnico di Oltre il Colle richiesta accesso agli atti; in data 25/03/2026, Archivio Notarile richiesta atto di compravendita; in data 25/03/2026, contattato Custode, per sopralluogo; in data 01/04/2026, eseguito accesso ai luoghi; in data 09/04/2026, Agenzia delle Entrate presentazione Docfa; in data 14/04/2026, recupero Agenzia delle Entrate visura agg.; in data 20/04/2026, richiesta At-

**Lotto: 001 - Appartamento Bilocale****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento bilocale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Foppa n. 2**

Note: Contesto, residenziale, composto da un fabbricato indipendente (n. 6 appartamenti), edificio di tre piani fuori terra, identificato in Via Foppa al civico 2 ex 66. Caratteristiche costruttive e di finitura sono nel Complesso di tipo economico; Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: / (1/1), foglio 35, particella 2745, subalterno 702, scheda catastale si, indirizzo Via Foppa n. 2, piano T, comune Oltre il Colle, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5, superficie 52, rendita € 148,48

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Antonio Cavallo in data 12/02/2010 Rep. n. 79640 Racc. n. 3192, trascritto a Bergamo in data 12/02/2010 al n. R.G. n. 7892 e R.P. n. 4581; Si allega precedente Atto di compravendita rogito notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo in data 25 giugno 2001 numero 35414 di repertorio, trascritto a Bergamo il 7 luglio 2001 ai numeri 19560/16577.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Riferimento Atto di Compravendita a Rogito Notaio Antonio Cavallo in data 12/02/2010 Rep. n. 79640 Racc. n. 3192, il fabbricato non è riunito in Condominio, sono fatti salvi i diritti CC. 1117, l'Atto di Compravendita non è stato recuperato, il Notaio è decaduto, L'archivio Notarile non ha risposto.

Confini: Appartamento in un solo corpo: da nord Via Foppa, da est altra proprietà, da sud prospetto su area, da ovest altra proprietà; salvo altri

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

Oltre il Colle è un comune italiano di 928 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia, situato nei pressi del colle di Zambla, che delimita la Val del Riso con la Val Parina. Situato nella alta valle bergamasca, dista circa 50 chilometri a nord dal capoluogo orobico. Localizzato a 1.030 metri sul livello del mare, il territorio si estende per 32,89 km<sup>2</sup>; Il comune comprende le frazioni di Zambla Bassa, Zambla Alta, Zorzona. I comuni confinanti sono 6 e sono i seguenti: Ardesio, Cornalba, Oneta, Premolo, Roncobello, Serina. Posizione di Zanica coordinate: 45°54'43.3"N 9°46'43.77"E L'intero territorio del comune di Oltre il Colle ha una superficie di circa 33 Km<sup>2</sup>, Oltre il Colle conta una popolazione residente di 917 (Istat 2025) "detti" oltrecollesi, suddivisa in 498 maschi e 458 femmine (Elaborazioni effettuate su dati ISTAT - Ultimo aggiornamento 11/09/2024), con una densità pari a la densità risulta 27,88 ab./km<sup>2</sup> abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Oltre il Colle sono passati da 1.058 del 2011 a 917 del 2025 pertanto la popolazione è diminuita di circa 90 abitanti pari a circa il 8,50%. Andamento popolazione Elaborazioni effettuate su dati ISTAT - Ultimo aggiornamento 30/11/2025. Codici identificativi di Oltre il Colle Il codice Istat è 016146 - Codice cap 24013 - Il codice catastale: G050 Oltre il Colle è servita dall'azienda Arriva di Bergamo Trasporti Linea B, che permette il collegamento con Bergamo, Oltre il Colle e Passo Zambla. Sul territorio

comunale sono presenti le seguenti scuole: Scuole dell'infanzia: 1; Scuole Primarie: /; Scuole Secondarie di I grado: /. Presso la Conca di Oltre il Colle si trovano piste di fondo per 16 km, da Zambla Alta fino a Valpiana. Sono presenti piste di sci alpino a Zambla Alta e presso la Conca dell'Alben.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi al dettaglio nel vicinato (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Serina.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco regionale delle Orobie Bergamasche..

**Attrazioni storiche:** chiesa parrocchiale di San Bartolomeo.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio 46 Km, Casello autostradale A4 di Bergamo 50 Km, Stazione di Bergamo 41 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità posta al piano terra, rispetto l'ingresso direttamente da Via Foppa, lato destro. Composta da due vani e accessori, precisamente: sogg./cucina/cottura di mq. 14,75 (su), altezza interna 2,55, disimpegno mq. 1,60, bagno di mq. 3,90, una camera di mq. 12,15; Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 39,60. Completano area esterna di mq. 57,10. Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il fabbricato, nella sua interezza versa in condizioni decorose.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>legno+cappa in cls</b> condizioni: <b>non rilevate</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: vetri doppi
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevata</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>non rilevata</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>grès porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Bagno e cucina
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevata</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>corrente</b> rete di distribuzione: <b>convezione</b> diffusori: <b>termoventilatori</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non fornito</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	non fornita
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fronte



Ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: variante n. 4 alla C.E. 1018**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/01/2001 al n. di prot. 1018/4

Rilascio in data 26/03/2001 al n. di prot. 54

Abitabilità/agibilità in data 23/11/2002 al n. di prot. 5172

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Foppa n. 2**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento dal sopralluogo non si rilevano difformità rilevanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 8  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

Camera da letto e disimpegno risultano difformi Si rimanda All.3

Oneri di regolarizzazione	
Cila/Dia/Sanatoria ed oblazione	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Difformità sanabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Fabbricato originale ante 1967.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Foppa n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PGT vigente approvato con D.C.C.n. 18 del 04/06/13. Con Deliberazione della G.C. n. 75 del 12.11.25, è stato avviato il procedimento per la formazione della Variante n. 2/2025 al P.G.T., ai sensi dell'LR.31/14
Zona omogenea:	Urbanizzato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45- R3 Comparti residenziali di contenimento
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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Foppa n. 2**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/02/2010**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento bilocale

## 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 bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oltre Il Colle (BG), Via Foppa n. 2**

Dalle verifiche non emergono gravami

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0. Nessuna, il fabbricato non risulta costituito in Condominio

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Riferimento Atto di Compravendita notaio Antonio Cavallo, Rep. n. 79640 Racc. n. 24788.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** non fornita

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento bilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento p.T	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00

Intercapedine	sup lorda di pavimento	57,00	0,10	5,70
		<b>96,00</b>		<b>44,70</b>

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: Oltre il Colle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 780

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: .

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Per confronto;

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Oltre il Colle;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oltre il Colle;

Uffici del registro di Oltre il Colle;

Ufficio tecnico di Oltre il Colle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 31 dei Prezzi degli Immobili

di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2025, immobili residenziali (range 21-50 anni) valore minimo e massimo in €/mq 600,00/800,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2 semestre 25, quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni di tipo economico, fascia Centrale, valori di parametro min/max, €/mq 690,00/780,00.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che caratteristiche del fabbricato si prende come prezzo il valore mediato del mercato libero €/mq  $(600+800)/2 =$  €/mq 700, da successivo approfondimento il CTU per: lo stato manutentivo, il contesto nel quale il condominio è ubicato, la località, l'ubicazione, la tipologia dell'unità, le caratteristiche del fabbricato, adotta il valore minimo pari a €/mq 600.

;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Oltre il Colle;

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare ad Oltre il Colle, di riferimento per l'andamento del mercato, a febbraio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 634 al metro quadro, con una diminuzione del 4,80% rispetto a Febbraio 2025 (666 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Oltre il Colle ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di € 705 al metro quadro.

A febbraio 2026 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,42 al mese per metro quadro, con un aumento del 24,08% rispetto a Febbraio 2025 (€ 5,98 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Oltre il Colle ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2026, con un valore di € 7,85 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 4,37 al mese per metro quadro.

In riepilogo:

A febbraio 2026, il prezzo richiesto per gli è stato di € 634 al metro quadro, rispetto ai € 1.773 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli è stato di € 7,42 mensili al metro quadro, rispetto ai € 11,77 della media provinciale.

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Oltre il Colle).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento bilocale. Abitazione di tipo economico [A3] Oltre Il Colle (BG), Via Foppa n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.479,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento p.T	39,00	€ 600,00	€ 23.400,00
Intercapedine	5,70	€ 600,00	€ 3.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.820,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto detrazione del 5.00%			€ -1.341,00

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 25.479,00</b>
Valore corpo	€ 25.479,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.479,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.479,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento bilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	44,70	€ 25.479,00	€ 25.479,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.821,85
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 19.157,15
Valore diritto e quota	€ 19.157,15

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 19.157,15</b>
---	--------------------

**Allegati**

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Docfa, Visure;
- 3) Estratti; PGT; Sanatoria; Rilievo;
- 4) Ispezioni Ipotecarie; Atto;
- 5) OMI; Valore Listino; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica;

21-04-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Invernizzi**