



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCURSUALI

480/2025

DEBITORE:

Unione 2006 Srl

GIUDICE:

Dr.ssa Luisa Vasile

CUSTODE:

Dr. Fulvio Pizzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Salvadori

CF:SLVND74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORDATE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 480/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **88,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/A, piano: T-1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018

Graffato a mappale 4634 sub 16 e mappale 4634 sub 17 La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/B, piano: T, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018

Graffato a mappale 4634 sub 18 e mappale 4634 sub 19 La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C **appartamento** a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **56,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/C, piano: T, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018

Graffato a mappale 4634 sub 20 e mappale 4634 sub 21 La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

D appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **77,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/D, piano: 1-2, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018
La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

E appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **77,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,55

m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/D, piano: 1-2, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)
La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

F box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)
Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsetto.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 47,77 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)
La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

G box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)
Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con

solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 36,31 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

H box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 34,40 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

I box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 43,95 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

J box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 43,95 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

K box doppio a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 66,88 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

L box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si

segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 34,40 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

M box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 43,95 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	550,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 425.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 340.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si segnala che alla data del sopralluogo in due box è accatastato del materiale di terzi che di fatto li occupano senza titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2009 a firma di SCOTTI EMANUELE ai nn. 41238/11824 di repertorio, iscritta il 07/12/2009 a Bergamo ai nn. 80618/12984, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro UNIONE 2006 S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

I costi per il completamento degli allacciamenti alla rete fognaria sono stimati forfettariamente e prudenzialmente in 10.000 €

I costi per il completamento degli allacciamenti alla rete gas sono stimati forfettariamente e prudenzialmente in 10.000 €.

I costi sopra riportati sono comprensivi del rilascio delle certificazioni necessarie per richiedere il certificato di agibilità per gli immobili.

Fanno parte del lotto quota parte dei seguenti beni comuni non censibili:

- BCNC al foglio 9, mapp 4634, sub 1, piano T-S1, partita speciale A, sezione urbana SC, via Leopardi n.4/A

- BCNC al foglio 9, mapp 4634, sub 2, piano T, partita speciale A, sezione urbana SC, via Leopardi n.4/A

Si ribadisce che la sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2008), con atto stipulato il 30/01/2008 a firma di Emanuele Scotti ai nn. 40324/11205 di repertorio, registrato il 08/02/2008 a Milano 5 ai nn. 3350 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 12/2006** e successive varianti, intestata a [redacted], presentata il 21/06/2006 con il n. 2414 di protocollo, rilasciata il 24/02/2007 con il n. 12/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Terreno acquistato da [redacted] il quale ha presentato il permesso di costruire. Successivamente il terreno è stato venduto [redacted] ed infine alla unione 2006 srl, pratica edilizia volturata a Unione 2006 srl Variante [redacted] 09/11/2007 prot 4285 per costruzione nuova palazzina e integrazioni del 16/01/2008, 18/03/2008 e 14/12/2009 Comunicazione di inizio lavori del 20.12.2008 Richiesta proroga di fine lavori del 29.12.2011 prot 5086, rifiutata per scadenza termini -D.I.A. n. 17/2012 per completamento immobile inoltrata in data 16.06.2012 prot. n. 1711 con integrazioni del 31.07.2012, 10.11.2012 prot 3290 e 04.02.2014 -D.I.A. n. 18/2012 inoltrata in data 16.06.2012 prot. n. 1712 con integrazioni del 31.07.2012, 10.11.2012 prot 3291 e 04.02.2014 inizio dei lavori è stato comunicato per il 20.12.2008 come da comunicazione inoltrata in data 20.12.2008 fine dei lavori è stata posticipata al 09.11.2017, come da comunicazioni inoltrate in data

29.12.2011 e 04.02.2014 prot n 429 i lavori sono stati ultimati in data 31.10.2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico, ma privo di certificato di agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che tutti gli immobili sono stati accatastati indicando la sezione urbana SC anziché CS. (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- istanza correzione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **88,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo

sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/A, piano: T-1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018

Graffato a mappale 4634 sub 16 e mappale 4634 sub 17 La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità si sviluppa su due livelli. Al piano terra si trovano il soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Una scala a chiocciola collega il soggiorno al piano primo, dove sono presenti una camera e un locale sottotetto con altezza media di 2,40 m, completamente rifinito al civile e dotato di riscaldamento.

I locali del primo piano presentano soffitti con travi a vista e la copertura è munita di lucernario.

L'appartamento dispone inoltre di due piccoli giardini privati, uno sul fronte e uno sul retro dell'ingresso; una parte dell'area esterna sul retro è parzialmente coperta dai balconi sovrastanti.

La pavimentazione interna è in ceramica effetto parquet, mentre bagno e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica. Il bagno è completo di sanitari ed è dotato di vasca da bagno.

I tavolati interni sono in laterizio, intonacati e finiti al civile, porte interne in legno tamburato, porta esterna blindata con pannello in legno. Le finestre sono in legno con doppio vetro, abbinate a persiane anch'esse in legno. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia interna a condensazione e diffusione del calore tramite caloriferi in alluminio.

L'impianto elettrico necessita del completamento di alcuni frutti e delle relative placche. Nel

complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato; si segnalano soltanto deterioramenti della vernice delle persiane e del pannello della porta d'ingresso, entrambe esposte a sud.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale PT	48,00	x	100 %	=	48,00
residenziale P1	18,00	x	100 %	=	18,00
sottotetto P1	29,00	x	60 %	=	17,40
area esterna/giardino	103,00	x	5 %	=	5,15
Totale:	198,00				88,55

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,55	x	1.000,00	=	88.550,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.550,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 88.550,00
---	---------------------

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas

e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/B, piano: T, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018

Graffato a mappale 4634 sub 18 e mappale 4634 sub 19 La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e due giardini privati, uno sul fronte e uno sul retro; una parte dell'area esterna risulta coperta dai balconi sovrastanti.

La pavimentazione interna è in ceramica effetto parquet, mentre bagno e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica. Il bagno è completo di sanitari ed è dotato di vasca.

I tavolati interni sono in laterizio, intonacati e finiti al civile, porte interne in legno tamburato, porta esterna blindata con pannello in legno. Le finestre sono in legno con doppio vetro, abbinate a persiane anch'esse in legno. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia interna a condensazione e diffusione del calore tramite caloriferi in alluminio.

L'impianto elettrico necessita del completamento di alcuni frutti e delle relative placche. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato; si segnalano soltanto deterioramenti della vernice delle persiane e del pannello della porta d'ingresso, entrambe esposte a sud.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

residenziale PT	43,00	x	100 %	=	43,00
area esterna/giardino	60,00	x	5 %	=	3,00
Totale:	103,00				46,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,00	x	1.000,00	=	46.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.000,00
---	---------------------

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **56,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/C, piano: T, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018

Graffato a mappale 4634 sub 20 e mappale 4634 sub 21 La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione

urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e due giardini privati, uno sul fronte e uno sul retro; una parte dell'area esterna risulta coperta dai balconi sovrastanti.

La pavimentazione interna è in ceramica effetto parquet, mentre bagno e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica. Il bagno è completo di sanitari ed è dotato di vasca.

I tavolati interni sono in laterizio, intonacati e finiti al civile, porte interne in legno tamburato, porta esterna blindata con pannello in legno. Le finestre sono in legno con doppio vetro, abbinate a persiane anch'esse in legno. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia interna a condensazione e diffusione del calore tramite caloriferi in alluminio.

L'impianto elettrico necessita del completamento di alcuni frutti e delle relative placche. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato; si segnalano soltanto deterioramenti della vernice delle persiane e del pannello della porta d'ingresso, entrambe esposte a sud.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale PT	50,00	x	100 %	=	50,00
area esterna/giardino	133,00	x	5 %	=	6,65
Totale:	183,00				56,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,65	x	1.000,00	=	56.650,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.650,00

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **77,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/D, piano: 1-2, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità si sviluppa su due livelli, l'accesso avviene dal retro rispetto alla strada, da un balcone al piano primo. Al piano primo si trovano il soggiorno con angolo cottura e balcone, una camera e un bagno. Una scala a chiocciola collega il soggiorno al piano secondo, dove è presente un locale sottotetto, con altezza al colmo di 2,78 m, completamente rifinito al civile e dotato di riscaldamento.

Il locale al piano sottotetto ha il soffitto con travi a vista e la copertura è munita di lucernario.

La pavimentazione interna è in ceramica effetto parquet, mentre bagno e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica. Il bagno è completo di sanitari ed è dotato di doccia.

I tavolati interni sono in laterizio, intonacati e finiti al civile, porte interne in legno tamburato, porta esterna blindata con pannello in legno. Le finestre sono in legno con doppio vetro, abbinate a persiane anch'esse in legno. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia interna a condensazione e diffusione del calore tramite caloriferi in alluminio.

L'impianto elettrico necessita del completamento di alcuni frutti e delle relative placche. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato; si segnalano soltanto deterioramenti della vernice delle persiane esposte a sud.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale P1	43,00	x	100 %	=	43,00
sottotetto P2 h > 150 cm	50,00	x	60 %	=	30,00
balconi P1	12,00	x	35 %	=	4,20
Totale:	105,00				77,20

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno al primo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,20	x	1.000,00	=	77.200,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.200,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.200,00
---	---------------------

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **77,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,55 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4/D, piano: 1-2, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità si sviluppa su due livelli, l'accesso avviene dal piano primo sul retro rispetto alla strada. Al piano primo si trovano il soggiorno con angolo cottura, una camera con balcone e un bagno. Una scala a chiocciola collega il soggiorno al piano sottotetto, dove è presente un locale con balcone, con altezza al colmo di 3,14 m, completamente rifinito al civile e dotato di riscaldamento.

Il locale al piano sottotetto ha il soffitto con travi a vista e la copertura è munita di lucernario.

La pavimentazione interna è in ceramica effetto parquet, mentre bagno e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica. Il bagno è completo di sanitari ed è dotato di doccia.

I tavolati interni sono in laterizio, intonacati e finiti al civile, porte interne in legno tamburato, porta esterna blindata con pannello in legno. Le finestre sono in legno con doppio vetro, abbinate a persiane anch'esse in legno. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia interna a condensazione e diffusione del calore tramite caloriferi in alluminio.

L'impianto elettrico necessita del completamento di alcuni frutti e delle relative placche. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato; si segnalano soltanto deterioramenti della vernice delle persiane esposte a sud.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale P1	50,00	x	100 %	=	50,00
sottotetto P2 h > 150 cm	41,00	x	60 %	=	24,60
balcone P1 e P2	9,00	x	35 %	=	3,15
Totale:	100,00				77,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno al primo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,75	x	1.000,00	=	77.750,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.750,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.750,00
---	---------------------

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 47,77 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

Nella porzione sottorampa è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	26,00	x	100 %	=	26,00
ripostiglio	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	30,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	500,00	=	14.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.000,00
---	---------------------

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO G

box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40

m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 36,31 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,00	x	500,00	=	10.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 10.000,00****BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE****BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO H**

box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 34,40 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.
 Indirizzo: via San Lorenzo
 Superfici principali e secondarie: 60
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,00	x	500,00	=	10.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.000,00

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO I

box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)
 Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con

solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 43,95 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	24,00	x	100 %	=	24,00

Totale:	24,00	24,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 500,00 = 12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO J

box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 43,95 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno al primo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	500,00	=	13.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.500,00
---	---------------------

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO K

box doppio a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 66,88 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	41,00	x	500,00	=	20.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.500,00
---	---------------------

BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO L

box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 34,40 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.

Indirizzo: via San Lorenzo

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,00	x	500,00	=	10.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 10.000,00****BENI IN COSTA DI SERINA VIA G. LEOPARDI 4/D, FRAZIONE ASCENSIONE****BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO M**

box singolo a COSTA DI SERINA via G. Leopardi 4/D, frazione Ascensione, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Unione 2006 Srl)

Trattasi di una palazzina di 5 unità residenziali e di 8 box in autorimessa collettiva, ubicata in frazione Ascensione di Costa Serina, un piccolo comune di circa 1.000 abitanti caratterizzato principalmente da abitazioni di villeggiatura considerate seconde case.

La zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici: la fermata dell'autobus si trova a circa 1,5 km, mentre la stazione ferroviaria di Bergamo dista circa 28 km. Nel comune è presente un minimarket e i servizi risultano limitati. La viabilità è scorrevole e le possibilità di parcheggio sono discrete.

L'edificio è stato realizzato nel 2006 e completato nel 2012. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto ed a un livello interrato destinato ai box. La struttura portante è in cemento armato, con solai in lastre predalles e laterocemento. La copertura presenta travi a vista, tegole in coppi, scossaline, grondaie e pluviali in rame. I cortili privati e gli accessi agli appartamenti al piano primo sono delimitati da recinzioni metalliche.

Al piano interrato si trovano 8 box di ampie dimensioni, con pavimentazione in piastrelle in gres. Si segnalano piccole infiltrazioni puntuali provenienti dal giardino soprastante il corsello.

L'edificio risulta privo di agibilità, poiché non sono stati completati gli allacciamenti alla rete del gas e alla fognatura. Sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4634 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria SC, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 43,95 Euro, indirizzo catastale: VIA G. LEOPARDI n. 4, piano: S1, intestato a UNIONE 2006 S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BG0109357 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29539.1/2018)

La sezione urbana "SC" non esiste, è stata inserita erroneamente in sede di primo accatastamento al posto della corretta sezione urbana "CS"

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box interno ad un autorimessa collettiva posta al piano primo interrato, con pavimentazione piastrelle in gres. La basculante è in metallo, il box è dotato di zoccolino e impianto elettrico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box PS1	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Raggio di Sole" luminoso bilocale compostodalla zona giorno con angolo cottura, la zona notte, il bagno e un ampio terrazzo; l'appartamento ècompletamente arredato in uno stile rustico

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: residenza "Ciclamini" ampiotrilocale disposto su due livelli, composto da zona giorno con angolo cottura e bagno alprimo piano; zona notte con due camere da letto al P2

Indirizzo: viale Europa, Ascensione
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/11/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: residenza "San Lorenzo" con zona giorno comprendente un caminetto a legna, una camera matrimoniale, una piccola stanza e un bagno.
Indirizzo: via San Lorenzo
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori dei borsini che si attestano tra i 924 €/mq e 1.129 €/mq, visti i comparabili e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene opportuno utilizzare un prezzo unitario pari a 1.000 €/mq. Trattandosi di box, si applica il coefficiente di ragguaglio pari al 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,00	x	500,00	=	12.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Costa Serina, ufficio del registro di Milano 5, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Costa Serina, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,55	0,00	88.550,00	88.550,00
B	appartamento	46,00	0,00	46.000,00	46.000,00
C	appartamento	56,65	0,00	56.650,00	56.650,00
D	appartamento	77,20	0,00	77.200,00	77.200,00
E	appartamento	77,75	0,00	77.750,00	77.750,00
F	box singolo	28,00	0,00	14.000,00	14.000,00
G	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
H	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
I	box singolo	24,00	0,00	12.000,00	12.000,00
J	box singolo	27,00	0,00	13.500,00	13.500,00
K	box doppio	41,00	0,00	20.500,00	20.500,00
L	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
M	box singolo	24,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				448.150,00 €	448.150,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costo per il completamento degli allacciamenti alla rete fognaria	-10.000,00
costo per il completamento degli allacciamenti alla rete gas	-10.000,00
Costi per ultimazione frutti elettrici e placchette elettriche unità residenziali	-2.500,00
	22.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 425.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 85.030,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 340.000,00

data 15/01/2026

il tecnico incaricato
Andrea Salvadori