

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Ing. GUIDO MANGILI, codice fiscale MNGGDU91R06A794D e partita IVA 04258420167, nato a Bergamo (BG) il 06/10/1991 e residente a Villa d'Adda (BG) in via Don Giuseppe Rota n. 16 CAP 24030, tel. 035794533, cell. 3383607006, con studio a Bergamo (BG) in via Borfuro n. 12/A CAP 24122, tel. 035219474, e-mail: mangiliguido@gmail.com, PEC: guido.mangili@ingpec.eu ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. A4538, veniva incaricato dal liquidatore, avvocato PELLEGRINELLI PIERA BERGAMO (BG) – 24121 – via Sant'Elisabetta, 3 – Tel. 0350668548 Email: pellegrinelli.legale@gmail.com – pec: piera.pellegrinelli@bergamo.pecavvocati.it, per procedere alla stima della proprietà del sovraindebitato [REDACTED].

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, il sottoscritto ha compiuto i necessari sopralluoghi, accessi agli atti, visure catastali e ipotecarie e le necessarie operazioni estimative.

### RELAZIONE DI STIMA

Premesso

- Che i beni immobili di proprietà del sovraindebitato [REDACTED] sono formati da:
  1. Un appartamento sito a CHIUDUNO (BG) in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' al piano due di categoria catastale A/2 classe 02 consistenza di 4.5 vani, con rendita catastale di 395,09 euro, di proprietà per 1/1 (CF foglio 6 particella 4727 subalterno 16)
  2. Un'autorimessa sita a CHIUDUNO (BG) in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' al piano primo interrato di categoria catastale C/6 classe 02, consistenza di 22 m<sup>2</sup> con rendita catastale di 38,63 euro, di proprietà per 1/1 (CF foglio 6 particella 4727 subalterno 32)
- Che, prima del sopralluogo eseguito il 01/10/2025, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
  - visure catastali e ipotecarie
  - accesso agli atti in Comune del 05/08/2025 (Numero identificativo di sistema: 47524 40989), per prendere visione delle licenze del fabbricato e dell'autorimessa
  - ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali

Qui di seguito verranno trattati i singoli punti sopra elencati.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Dalle visure catastali effettuate e dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di BERGAMO, la proprietà risulta correttamente intestata e non vi sono irregolarità. Vi è solo l'assenza di numero civico nella denominazione (il 35).

Per sistemare quanto sopra si deve procedere alla rettifica di intestazione con modello unica istanza. Si stima la sistemazione in netti 400,00 €.

## **SITUAZIONE EDILIZIA**

Sulla base dell'accesso agli atti in Comune faccio presente quanto segue:

- A. l'autorimessa, sita a CHIUDUNO (BG) in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' al piano primo interrato di categoria catastale C/6, non ha difformità edilizie poiché le altezze e dimensioni rientrano nelle tolleranze di legge e risulta conforme alla concessione edilizia n. 3203 del 20/07/2001 con DIA (prima variante alla concessione edilizia) n. 106 prot 5913 del 14/11/2002, DIA (seconda variante alla concessione edilizia) n. 53 del 19/06/2003 prot. 3378, agibilità prot. 3949 del 16/07/2003 con collaudo statico prot. 5965/39 del 18/11/2002.
- B. l'appartamento, CHIUDUNO (BG) in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' al piano due di categoria catastale A/2, non hanno difformità edilizie poiché le altezze e dimensioni rientrano nelle tolleranze di legge. In particolare, le altezze sono diverse da progetto ma rientranti nelle tolleranze previste da normativa e risulta conforme alla concessione edilizia n. 3203 del 20/07/2001 con DIA (prima variante alla concessione edilizia) n. 106 prot 5913 del 14/11/2002, DIA (seconda variante alla concessione edilizia) n. 53 del 19/06/2003 prot. 3378, agibilità prot. 3949 del 16/07/2003 con collaudo statico prot. 5965/39 del 18/11/2002.

## **DOTAZIONE IMPIANTI E STATO DI FATTO**

Vi è il sistema di riscaldamento autonomo dell'immobile sito al piano sottotetto con caldaia a metano collocata in una nicchia sul balcone della cucina soggiorno. L'unico bagno presente risulta della stessa epoca della costruzione con finiture in piastrelle gres e sanitari in ceramica. Anche gli impianti elettrico ed idraulico e gli infissi sono risalenti all'epoca di fabbricazione e non vi sono state ristrutturazioni rilevanti successive.

## **MATERIALI COSTRUTTIVI DI FINITURA, CONSERVATIVI**

L'appartamento è posto in un fabbricato condominiale dei primi anni del 2000 d con strutture in cemento armato a telaio, solette in laterocemento, con strutture che non sono ammalorate. Gli infissi e le persiane sono in legno color noce con doppio vetro.

## STIMA DEL VALORE ECONOMICO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Al fine di stabilire il valore dei beni si riporta il calcolo delle superfici utili:

### AREA NETTA CF foglio 6 particella 4727 subalterno 32

	A (mq)
soggiorno pranzo	22,19
disimpegno	7,80
bagno	5,40
camera 1	15,62
camera 2	11,93
loggia	7,79
balcone	4,56
<b>TOTALE</b>	<b>75,29</b>

### AREA NETTA CF foglio 6 particella 4727 subalterno 16

	L (m)	B (m)	A (mq)
autorimessa			21,60

Per la stima del valore dei beni si parte dal valore catastale dei beni:

<b>CATASTO</b>	F
<b>UBICAZIONE</b>	CHIUDUNO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'
<b>SEZIONE URBANA</b>	
<b>FOGLIO</b>	6
<b>PARTICELLA</b>	4727
<b>SUB.</b>	32
<b>CLASSAMENTO</b>	A/2
<b>CLASSE</b>	2
<b>CONSISTENZA</b>	4,5 VANI
<b>RENDITA</b>	€ 395,09
<b>PARTITA</b>	-
<b>RIVALUTAZIONE</b>	5,00%
<b>MOLTIPLICATORE</b>	120,00
<b>VALORE CATASTALE</b>	€ 49.781,34

---

<b>CATASTO</b>	F
<b>UBICAZIONE</b>	CHIUDUNO VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'
<b>SEZIONE URBANA</b>	
<b>FOGLIO</b>	6
<b>PARTICELLA</b>	4727
<b>SUB.</b>	16
<b>CLASSAMENTO</b>	C/6
<b>CLASSE</b>	2
<b>CONSISTENZA</b>	22 mq
<b>RENDITA</b>	€ 38,63
<b>PARTITA</b>	-
<b>RIVALUTAZIONE</b>	5,00%
<b>MOLTIPLICATORE</b>	120,00
<b>VALORE CATASTALE</b>	€ 4.867,38

---

**TOTALE** **54.648,72**

Il valore totale catastale è di € 54.648,72 €.

Se invece si fa riferimento al valore medio di mercato per la vendita degli immobili nel comune di CHIUDUNO, in base all'epoca di fabbricazione, la posizione e allo stato di conservazione, è di 1.394,00 €/m<sup>2</sup>. Considerando la superficie utile dell'appartamento e stato conservativo e degli impianti si ha:

- valore di mercato dell'appartamento, CF foglio 6 particella 4727 subalterno 32, pari a 1.394,00 €/m<sup>2</sup> x 75.29 m<sup>2</sup> = € 104.954,26
- valore di mercato dell'autorimessa, CF foglio 6 particella 4727 subalterno 16, pari a 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 21.60 m<sup>2</sup> = € 21.600,00

Il valore complessivo di mercato è 126.554,26 €.

Si stima quindi il valore complessivo di mercato della proprietà in 126.554,26 €

Bergamo, 13/10/2025

DOTT. ING. GUIDO MANGILI



Allegati:

- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione Comunale delle licenze edilizie