

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: mangilguido@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 dai seguenti beni:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 23/378	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. SN Piano T	8	2541	2	Cat.A/3	01	5 vani	Euro: 284,05	
○	F	Proprieta' per 23/378	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. SN Piano T	8	2541	3	Cat.A/3	01	2 vani	Euro: 113,62	
○	F	Proprieta' per 23/378	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. SN Piano T-1	8	2541	4	Cat.A/3	02	5 vani	Euro: 335,70	
○	F	Proprieta' per 23/378	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. SN Piano T-1	8	2541	5	Cat.A/3	01	6 vani	Euro: 340,86	
○	F	Proprieta' per 23/378	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. SN Piano 2	8	2541	6	Cat.C/2	02	89 m ²	Euro: 225,23	
○	F	Proprieta' per 1/7	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. 37 Piano T	8	13043		Cat.C/6	02	48 m ²	Euro: 109,08	
○	F	Proprieta' per 1/7	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. 37 Piano T-1	8	13044	703	Cat.C/2	02	67 m ²	Euro: 169,55	
○	F	Proprieta' per 1/7	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. 37 Piano T	8	13046		Cat.F/1		80 m ²	Euro:	
○	F	Proprieta' per 1/7	SERiate(BG) VIA FRANCESCO NULLO n. 37 Piano T	8	13044	702	Cat.C/6	02	65 m ²	Euro: 147,71	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

- 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 20/11/2025 (Numero protocollo 55982), per prendere visione delle licenze dei beni sopra elencati
- 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.

SITUAZIONE EDILIZIA

Sulla base dell'accesso agli atti in Comune faccio presente che non sono state rintracciate le licenze di nessuna delle costruzioni sopra elencate. Il fabbricato di cui al catasto fabbricati foglio 8 mappale 2541 appare sicuramente ante 1967. Le restanti costruzioni sono invece più recenti, al massimo di quarant'anni fa'.

Tutte le costruzioni sono state condonate nel 2005 a livello catastale ma mai condonate a livello edilizio-urbanistico. Per questo motivo non vi sono tracce in Comune delle licenze.

E' necessario presentare in Comune un permesso di costruire in sanatoria oneroso. Si stima la sistemazione in netti 32.000,00 €, fra spese tecniche e oneri da versare al Comune.

DOTAZIONE IMPIANTI, MATERIALI COSTRUTTIVI DI FINITURA E CONSERVATIVI

- l'immobile di cui al catasto fabbricati foglio 8 mappale 2541 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 risulta molto deteriorato con intonaco che presenta fenomeni di umidità sia di risalita che dovuti al mancato utilizzo, piastrelle in marmette anni '60, porte e infissi in vetro singolo di legno. Non vi sono isolamenti delle superfici opache e gli impianti, tranne i subalterni 2 e 4 che presentano caldaie a gas.

- il box di cui al catasto fabbricati foglio 8 mappale 13043, risulta eseguito in lamiera metallica come pareti, copertura in legno leggera e onduline in fibrocemento

- il deposito di cui al catasto fabbricati foglio 8 mappale 13044 sub 703 è realizzato in muratura intonacata con vetri singoli in PVC, gres a pavimento e il box di cui al catasto fabbricati foglio 8 mappale 13044 sub 702 ha struttura portante in prisme non intonacate, tetto ligneo leggero e deteriorato con sopra onduline in fibrocemento

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 lorde:

BENE	A (mq)
terreno	2004,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 2	130,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 3	50,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 4	130,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 5	150,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 6	89,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13043	48,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13044 SUB 703	67,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13046	80,00
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13044 SUB 702	65,00

Si riporta il valore catastale dei beni:

CATASTO	F
FOGLIO	8
PARTICELLA	2541
SUB.	2
CLASSAMENTO	A/3
RENDITA	€ 284,05
QUOTA POSSESSO	0,06
RIVALUTAZIONE	5,00%
MOLTIPLICATORE	120,00
VALORE CATASTALE	€ 2.177,72

CATASTO	F
FOGLIO	8
PARTICELLA	2541

SUB. 3
CLASSAMENTO A/3
RENDITA € 113,62
QUOTA POSSESSO 0,06
RIVALUTAZIONE 0,00%
MOLTIPLICATORE 120,00
VALORE CATASTALE € 829,61

CATASTO F
FOGLIO 8
PARTICELLA 2541
SUB. 4
CLASSAMENTO A/3
RENDITA € 335,70
QUOTA POSSESSO 0,06
RIVALUTAZIONE 0,00%
MOLTIPLICATORE 120,00
VALORE CATASTALE € 2.451,14

CATASTO F
FOGLIO 8
PARTICELLA 2541
SUB. 5
CLASSAMENTO A/3
RENDITA € 340,86
QUOTA POSSESSO 0,06
RIVALUTAZIONE 0,00%

MOLTIPLICATORE 120,00
VALORE CATASTALE € 2.488,82

CATASTO F
FOGLIO 8
PARTICELLA 2541
SUB. 6
CLASSAMENTO C/2
RENDITA € 225,23
QUOTA POSSESSO 0,06
RIVALUTAZIONE 0,00%
MOLTIPLICATORE 120,00
VALORE CATASTALE € 1.644,54

CATASTO F
FOGLIO 8
PARTICELLA 13043
SUB.
CLASSAMENTO C/6
RENDITA € 109,08
QUOTA POSSESSO 0,14
RIVALUTAZIONE 0,00%
MOLTIPLICATORE 120,00
VALORE CATASTALE € 1.869,94

CATASTO F
FOGLIO 8

PARTICELLA 13044
SUB. 703
CLASSAMENTO C/2
RENDITA € 169,55
QUOTA POSSESSO 0,14
RIVALUTAZIONE 0,00%
MOLTIPLICATORE 120,00
VALORE CATASTALE € 2.906,57

CATASTO F
FOGLIO 8
PARTICELLA 13046
SUB.
CLASSAMENTO F/1
RENDITA € 0,00
QUOTA POSSESSO 0,14
RIVALUTAZIONE 0,00%
MOLTIPLICATORE 120,00
VALORE CATASTALE € 0,00

CATASTO F
FOGLIO 8
PARTICELLA 13044
SUB. 702
CLASSAMENTO C/6
RENDITA € 147,71
QUOTA POSSESSO 0,14

RIVALUTAZIONE	0,00%
MOLTIPLICATORE	120,00
VALORE CATASTALE	€ 2.532,17
area	€ 16.032,00
TOTALE	€ 32.932,51

Il valore complessivo catastale è di 32.932,51 €.

Se si fa riferimento al valore medio di mercato per la vendita degli immobili nel comune di SERIATE, in base all'epoca di fabbricazione, la posizione e allo stato di conservazione si ha il seguente valore complessivo della proprietà':

BENE	A (mq)	valore medio (€-mq)	quota possesso	Valore (€)
terreno	2004,00	8,00	0,14	2290,29
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 2	130,00	700,00	0,06	5537,04
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 3	50,00	700,00	0,06	2129,63
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 4	130,00	700,00	0,06	5537,04
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 5	150,00	700,00	0,06	6388,89
CF FOGLIO 8 MAPPALE 2541 SUB 6	89,00	500,00	0,06	2707,67
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13043	48,00	450,00	0,14	3085,71
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13044 SUB 703	67,00	450,00	0,14	4307,14
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13046	80,00	450,00	0,14	5142,86
CF FOGLIO 8 MAPPALE 13044 SUB 702	65,00	450,00	0,14	4178,57
TOTALE				41304,84


Il valore complessivo di mercato è 41.304,84 €.

Le sanatorie edilizio da realizzare si stimano in netti 32.000,00 €.

Facendo riferimento al valore complessivo di mercato e sottratte le sanatorie, il valore complessivo di mercato delle quote è di 9.304,84 €

Bergamo, 28/04/2026

DOTT. ING. GUIDO MANGILI



Allegati:

- documentazione fotografica
- documentazione catastale