
PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO TECNOCRYO-VACUUM di **omissis**

R.F. n° 15/2022

Giudice Delegato: Dott. Luca Fuzio

Curatore: dott. Stefano Zucchelli



Bergamo 05/05/2022

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento TECNOCRYO-VACOOM

– R.F. n° 15/ 2022.

Giudice delegato: dott. Luca Fuzio – Curatore: dott. Stefano Zucchelli

INCARICO	* * *	pag.	1
BENI IMMOBILI			

3. Villa in fase di ultimazione in Mapello

3.1	Descrizione sommaria, consistenza e identificazione catastale	pag.	22
3.2	Confini	pag.	24
3.3	Concessioni edilizie, regolarità edilizia e destinazione urbanistica	pag.	24
3.4	Titoli di proprietà ed attuale detentore	pag.	26
3.5	Criteri di stima e stima	pag.	26

SCHEMA RIASSUNTIVO		pag	29
--------------------	--	-----	----

* * *

INCARICO

In data 11 marzo 2022 venivo nominato dal Curatore Fallimentare – dott. Stefano Zucchelli - perito estimatore nella procedura fallimentare in oggetto, con l’incarico di provvedere alla valutazione dei beni immobili e mobili della società
di cui il Curatore mi forniva l’elenco.

L'incarico escludeva le verifiche ipocatastali per l'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, affidate ad altro professionista.

I beni da valutare consistono in:

1)

2)

3) un terreno in Mapello (BG) sul quale insiste una costruzione in fase di ultimazione;

4)

Dopo aver proceduto alla ricognizione ed al rilievo dei beni, eseguite le visure catastali ed acquisite le relative planimetrie, espletate le indagini presso gli uffici tecnici comunali e le opportune ricerche di mercato, sono in grado di riferire quanto segue.

* * *

BENI IMMOBILI

1.

—

1.

Qu

di

Mi

e

su

la

co

L'i

e

qu

La



Gl

io

Pr

Ca

• 1

6

Ca

• 4

10

in:

L'i

to

te

Ar

ale

sit

D
Si pa
no
La te
in
Il o,
pi lla
es le,
pa na
in è
fu hé
fu
Al
La ve
è
Il rti
oq 39
ul è
di ta
da
L'
Al ra
sc sul
sc

U ato

d

U

P

al

ica

1

I

•

3/8

à),

•

1

Li

è

2

S

1a,

en.

•

•

•

•

•

•

•

•
• n.
Il f oia
che
Tu ito
rea ita
stij ,
tra di
urk te.
In gli
“Al po
pro
Gli
Inc
Ra
Dis
Alt
Da la
su| di
co|
La
la di
fat

Ne

e,

pu

5

de

ia

(st

Un

ia

ca



Est

b

Pe

te

ne

ca

co



*

1.

L'

a

o

il

Li

Il

n.

e

3.

io

no

sa

p.

07

1.

Pe di
st
Co ati
pe
No on
bu di
in ier
at
Il oti
di ro
cu ita
m
Il na
le; ora
ca in
qu
La e,
ag so
al lla
pr
La la
va ori
In ari
F. .),

n
c
l

ta

l.A.

are

ate

F
lc
c
ir
s
e
F
g
L
a
8

la

le

re

ra

ad

il

re

di

Cc

ai

da

è

co

Hc

Ca
So
Tel
A c

Il

di

mi

L'c

a

fai

d

un

Ta

•

o

•

e

a

•

ti

e

ili

• eri
• già
• in
In re
un na
lib
In)0
(di
1.0
Il in
Mil Il
cal on
un
L'it q.
an to
att
Co ne
col

* * *

2.

2.

Q

ar

at

Lt



(

Gl

Pr

Ci

•:

—

n

e

n

.



o

)

• 2
• 7
• 8
i e
è -
v
L
l to
c
L .le
c di
v
L
E
E .li,
c re
è di
è
E 10
(
E
E
E
l La
c , .

I ta
in
Le
I | io
pr
Le i
riv
Le di
m
Le
I in
pv
L'
L' io
le
Tu io
l'u
Il ra
e
Il le
pa
Le ra
pc sti
in
Le

P :a
a

2
l la
n 2,
v

2
L t.
1 :a
1
P :a
2 :e
ri m
d
L la
p
S
L :a
A la
ri la
p e
p in
ir

Il
cir
Mi
Co
all'
In
n.
og
Ne
nu
ric
ne
Uf

Q
Dc
H

Da
l'in

ii

a
a

:
ii

li
n
o

:

l

e



Es

2.

l

il

l'

re

7/

Al

qi

o.

38



o

o

),

il

er

di

l.

* * *

2

P

co

c

Il

ie

c

al

n

L

la

v

ori

li

ari

F

),

n

ta

c

I

l.A.

are

P

la

lc

le

c

re

ir

ra

Caratteristica intrinseca ed estrinseca.

He il
gr
Da nti
va q.
Co re
ris na
di o,
co
I t
La so
l'u
He

Ca
Po
Lo
All
Ba
Ar
Bo
Bo
Bo

Ri re
di
Il di
m

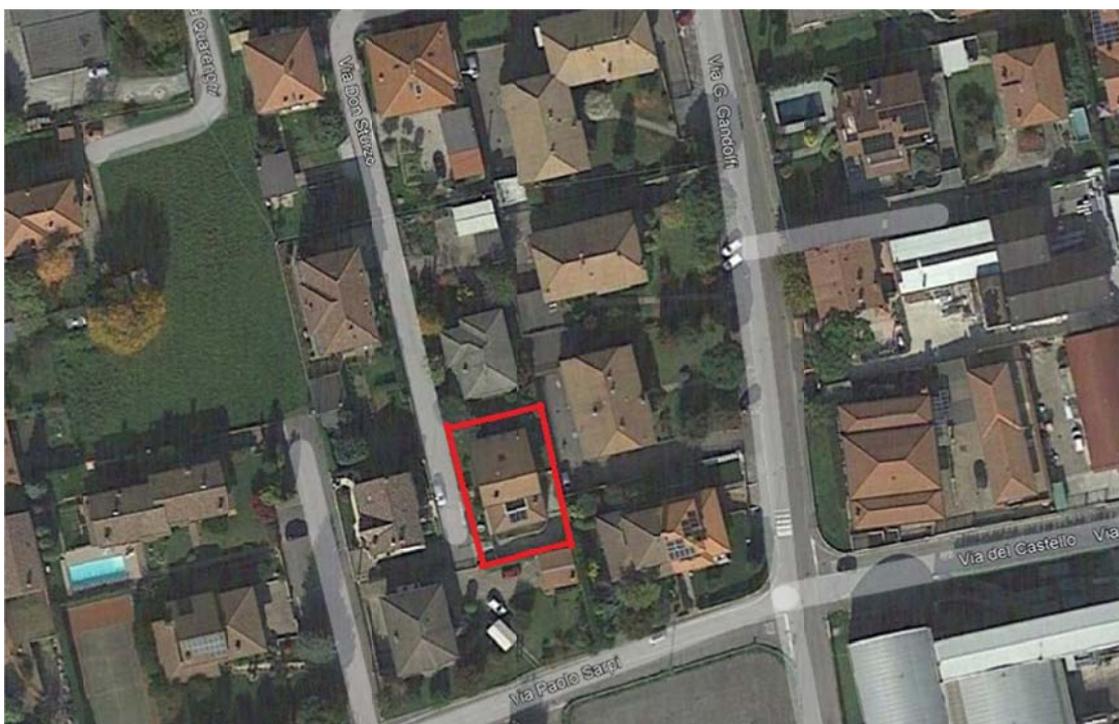
L'i ra
fa ad
ur
Co
• so
• te
ta
• iti
e
ili
• eri
• ià
• in
In di
ur el
20
In re
de

* * *

3. VILLA IN FASE DI ULTIMAZIONE IN MAPELLO

3.1 Descrizione sommaria, consistenza ed identificazione catastale

Quest'ultimo immobile da valutare consiste in una villetta in corso di ultimazione, confinante con l'immobile precedente, anch'essa sita in Comune di Mapello, Frazione Prezzate, via don Luigi Sturzo. (**allegato n.6** – documentazione fotografica).



Ortofoto tratta da Google Earth

Il fabbricato, non ancora accatastato, è stato realizzato su un terreno così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio:

Catasto Terreni – Comune di Mapello - Foglio n. 9 – mappale:

	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>superficie</i>	<i>F.D</i>	<i>R.A.</i>
•4882	Semin. Arbor.	1	are 5,51	€ 3,41	€ 3,13

Intestato a **omissis**

La superficie catastale del terreno è di mq. 551.

Come si riferirà nel prosieguo della relazione il fabbricato, come realizzato, presenta alcune difformità rispetto a quanto autorizzato.

Si allega la visura del terreno e l'estratto mappa (***allegato n.7***)

La consistenza è la seguente:

Piano interrato: vasta autorimessa (mq. 62, ripostiglio, lavanderia e scala di collegamento con il piano superiore (mq. 70);

Piano terra: portico (mq. 7,00), ingresso cucina, soggiorno/pranzo, tre camere bagno e scala interna (mq.138)

Piano sottotetto: sottotetto non praticabile (mq. 46), sottotetto abitabile (mq. 43), balcone e terrazze mq. 20.

Si allegano le planimetrie allegate al Permesso di Costruire (***allegato n.8***)

Il fabbricato ha struttura in c.a. gettata in opera con solai in latero cemento. La copertura ha orditura principale e secondaria con travi ed assito in legno; il manto di copertura in tegole.

Le facciate esterne intonacate presentano vaste superfici in muratura faccia a vista.

Le finiture interne sono di tipo corrente.

I pavimenti sui tre livelli sono in piastrelle ceramiche in tutti i locali.

Le pareti sono intonacate con intonaco civile (manca la tinteggiatura); la cucina ed i bagni hanno i rivestimenti in piastrelle ceramiche.

La scala di collegamento interno fra i piani ha i pavimenti in marmo.

I serramenti esterni sono in legno con termocamere (mancano gli scuri); le soglie in marmo orobico.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni è alimentato da caldaia a gas metano.

L'impianto elettrico è sotto traccia con adeguate prese e punti luce. E' presente un piccolo impianto con pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per completare la costruzione occorre realizzare le porte interne (sono presenti i soli controtelai) e il sistema di oscuramento delle finestre (persiane o scuri), posare in opera lo zoccolino tra pavimenti e pareti, completare l'impianto elettrico con la posa delle placche degli interruttori, effettuare la tinteggiatura delle pareti interne ed esterne ove presente l'intonaco, la pavimentazione della rampa di accesso all'autorimessa al piano interrato, la porta basculante dell'autorimessa e la barriera delle scale. Per il completamento della costruzione si stima un costo complessivo di €. 50.000,00 (spese tecniche ed opere).

Il fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione.

* * *

3.2 Confini

I confini del terreno su cui insiste la costruzione riferiti alla mappa di catasto terreni, da nord ed in senso orario, sono i seguenti: proprietà

, mappali 3132, 4357, 3459, via don Luigi Sturzo.

* * *

3.3 Concessioni edilizie – Regolarità edilizia – Destinazione urbanistica

La costruzione è stata edificata a seguito del Permesso di Costruire prot. n. 142/06 – prot. n° 9037/06 rilasciato dal Comune di Mapello in data 4 dicembre 2006.

Dal confronto tra i disegni allegati al Permesso di Costruire e lo stato di fatto si evincono una serie di difformità rispetto a quanto autorizzato. Le differenze riguardano il piano interrato (diversa disposizione di un tavolato chiusura, apertura di porte e apertura di una nuova finestra) e soprattutto il sottotetto

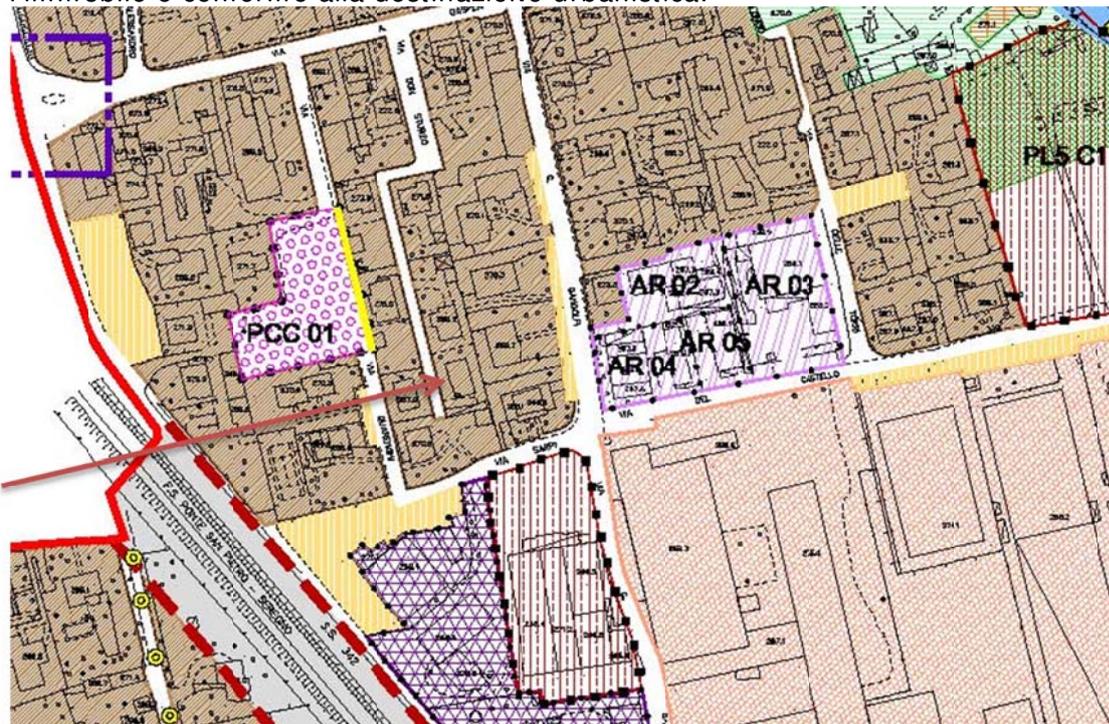
(diversa distribuzione interna e formazione di una terrazza). Le difformità sono state evidenziate nell'elaborato allegato (*allegato n.9*).

L'eventuale acquirente potrà sanare l'abuso ai sensi dell'art. 46 comma 5 del testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001. Il costo previsto per la sanatoria (spese tecniche e oneri) è quantificabile in €. 9.000,00.

Una volta sanato l'abuso ed ultimati i lavori si potrà procedere all'accatastamento dell'immobile.

Anche quest'immobile, come la villa precedente, ricade nell' "Ambito residenziale consolidato" con le stesse prescrizioni ed indici già riportate al paragrafo 1.3.

Dall'esame dei parametri urbanistici, confrontati con lo stato di fatto, si rileva che l'immobile è conforme alla destinazione urbanistica.



Estratto P.G.T. Mapello

* * *

3.4 Titoli di proprietà

Il terreno e il fabbricato in corso di ultimazione sono di proprietà del sig. **omissis** a seguito dell'atto di donazione del 21/12/1994 rep. n. 123354 notaio **omissis**, registrato a Ponte San Pietro il 9/01/1995 al n. 21 vol.1, trascritto a Bergamo il 13/01/1995 ai n.ri 1317/1906 (Donazione dei genitori **omissis**)

* * *

3.5 Criteri di stima e stima

Anche per la valutazione di questo immobile mi sono avvalso del metodo di stima comparativo il cui procedimento è già stato illustrato.

La ricerca, a differenza del caso precedente, è stata indirizzata verso nuove costruzioni simili a quella da valutare.

I maggiori Osservatori Immobiliari operanti in provincia hanno rilevato i seguenti valori per le abitazioni nuove:

Mapello	F.I.M.A.A. 2021		Canoni (€/mq./an)	
	Prezzi (€/mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
Appartamenti (nuovi classe A)	1.600,00	1.800,00		

Fonte: F.I.M.A.A.

Mapello	Case e terreni – Osservatorio Immobiliare 2021			
	Prezzi (€/mq.)		Canoni (€/mq./an)	
	Min	Max	Min	Max
Appartamenti (nuovi classe A)	1.800,00	1.900,00		

Fonte: Valore Casa – Osservatorio Immobiliare

Valori confermati anche dalle Agenzie Immobiliari operante nel territorio di Mapello.

Per la determinazione del parametro da adottare, anche in questo caso, ho preso in considerazione la localizzazione dell'immobile, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, le caratteristiche costruttive e manutentive, l'epoca di costruzione, la dotazione impiantistica, il consumo energetico, l'area di pertinenza e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Ho quindi provveduto ad un aggiustamento dei dati reperiti per incrementare il grado di omogeneità del campione con i beni oggetto di stima.

Al valore ottenuto ho detratto l'importo delle opere da realizzare oltre alle spese tecniche per la conclusione dei lavori e la richiesta di agibilità.

Dall'indagine effettuata è risultato che i valori unitari per appartamenti nuovi in classe energetica A, variano da un minimo di 1.600,00 €/mq. ad un massimo di 1.900,00 €/mq. Considerando che l'immobile da valutare è una villetta isolata ho ritenuto opportuno assumere il valore massimo 1.900,00 €/mq.

La superficie commerciale, come prassi comune, è stata determinata attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi.

Ho effettuato quindi la seguente valutazione:

Destinazione	Superficie effettiva (mq.)	Coeff. correttivo	superficie raggugliata (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore immobile (€.)
Piano interrato	132,00	0,50	66,00		
Portico piano terra	7,00	0,30	2,10		
Abitazione piano terra	138,00	1,00	138,00		
Sottotetto non praticabile	46,00	0,50	23,00		
Abitazione sottotetto	43,00	0,80	34,40		
Terrazzo e balcone	20,00	0,30	6,00		
Area scoperta di pertinenza	330,00	0,10	33,00		
			302,50	1.900,00	574.750,00
A detrarre costi per l'ultimazione del fabbricato					50.000,00
A detrarre costi per Variante in sanatoria					9.000,00
				restano	515.750,00

Il valore sopra indicato di **€. 515.750,00** rappresenta il più probabile valore di mercato della villetta e delle sue pertinenze libera da persone e cose.

Anche in questo caso, come per la precedente stima, ho effettuato una riduzione percentuale del 15% sul valore dell'immobile come sopra determinato, in considerazione per il fatto che la vendita avverrà in ambito fallimentare.

In conclusione il valore dei beni viene determinato in **€. 438.000,00**
(€.515.750,00 – 15%).

BENI MOBILI

<u>6.</u>	—
6.1	
I b),
un	a
Ro	
So	n
fur	li
int	
Ne	e
vit	
I v	e
soc	ci
pre	a
spe	
Ne	o
bei	il
rife	
Il v	
Ele	
Ma	
Ma	

Ve

* * *

SCHEMA RIASSUNTIVO

BENI IMMOBILI

- (
- \
- Villa in fase di ultimazione in Mapello €. 438.000,00
- B**
-

Ritenendo di ave assolto l'incarico ricevuto resto a disposizione per integrazioni e/o chiarimenti.

Bergamo 5 aprile 2022

dott. arch. Filippo Carnevale

