Ing. Sergio Falchetti

via Angelini, 11 - Castel del Piano – 06132 Perugia - tel/fax 075 5149851

****

TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio del Giudice delegato ai Fallimenti

procedura di concordato preventivo n.17/2019

BUSSOLINI DISTRIBUZIONE s.r.l.

Giudice Dott.ssa Teresa Giardino

****

STIMA IMMOBILE "GARAGE PERTINENZIALE"

****

Premessa

Con provvedimento del 07 aprile 2020 il Giudice Delegato Dott.ssa Teresa Giardino nominava il sottoscritto Ing. Sergio Falchetti, nato a Città di Castello (PG) il 01/07/1963 con studio in Perugia Fraz. Castel del Piano, via Annibale Angelini, 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A998, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni ceduti ai creditori nella procedura di concordato preventivo in oggetto (All.1).

In data 9 aprile 2020 veniva depositato atto di accettazione dell'incarico con la formula di rito (All.2). A seguito di Provvedimento del Giudice Giardino, che sospendeva "le visite e le stime presso gli immobili per qualunque ragione sino al 31 maggio 2020" (All. 9), non veniva perciò dato corso a nessun sopralluogo sino al termine fissato.

Il sottoscritto Ing. Sergio Falchetti, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa che ha ritenuto

Firmato Da: FALCHETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256f778cf4608c601f25cda3544fb0c

opportuno articolare nei seguenti capitoli essenziali:

1. Attività preliminari

2. Descrizione

3. Gravami

4. Indagini Urbanistiche

5. Provenienza

6. Criterio di Stima

7. Valutazione

1. ATTIVITÀ PRELIMINARI

In ottemperanza all'incarico affidato, il sottoscritto provvedeva ad effettuare tutte le operazioni propedeutiche all'espletamento della stima immobiliare in questione, quali ispezioni catastali (All.3, All.4), ispezioni ipotecarie (All.5), accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magione.

Dai dati contenuti nella perizia redatta dal Tecnico del Concordato, Geom. Claudio Battaglini, non è stato possibile estrapolare i dati necessari per eseguire una richiesta di accesso Atti al Comune. La perizia in questione infatti, per quanto attiene gli atti amministrativi di riferimento, rimandava genericamente agli atti di compravendita senza però allegarli. Il sottoscritto, perciò, già nell'incontro del 29 maggio chiedeva di poter prendere visione di detti atti di compravendita, richiesta più volte reiterata e verbalizzata il 25 giugno (All.11).

In seguito a contatti, la richiesta veniva formalizzata anche al Geom. Battaglini con mail dell'8 luglio.

Solo in data 16 luglio veniva fornita la documentazione necessaria per l'accesso atti, ed in data 17 luglio il Comune forniva la documentazione riportata nell'allegato 6.

Firmato Da: FALCHETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256f778cf4608c601f25cda3544fb0c

2. DESCRIZIONE

Il fabbricato è censito al Catasto Urbano al foglio n.75 del Comune di Magione con la p.lla 30 sub 8 (All. 4).

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'autorimessa addossata all'immobile denominato "vecchio negozio" in altra parte della presente stima, ricadente nella proprietà della Bussolini Distribuzione s.r.l., anche se, per la sua disposizione planimetrica, può essere utilizzato solo da parte della vicina abitazione (non oggetto della presente stima).

Il corpo di fabbrica, ad un piano, ha copertura piana e doppia serranda di ingresso carrabile. Le dimensioni in pianta sono di 6,00 x 6,20 m

3. GRAVAMI

Gli esiti delle ispezioni ipotecarie eseguite sugli immobili oggetto di stima sono quelle riportate nell'allegato 5.

4. INDAGINI URBANISTICHE

Dagli esiti delle indagini condotte sul materiale messo a disposizione dall'amministrazione comunale è emerso che il fabbricato è sostanzialmente rispondente agli atti autorizzativi rilasciati e richiamati nella dichiarazione di Agibilità presentata (All.6).

5. PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è stato realizzato direttamente. I terreni sono stati acquisiti con atti a rogito del Notaio Vincenzo Lemmi (All. 11).

6. CRITERIO DI STIMA

Obiettivo della stima è stato quello di individuare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in questione. Il fabbricato in questione è piuttosto atipico, in quanto si tratta di autorimessa che può essere utilizzata

Firmato Da: FALCHETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256f778cf4608c601f25cda3544afb0c

solo da parte del proprietario dell'abitazione limitrofa. Per questo motivo è impossibile pensare ad una stima comparativa con beni simili. Il criterio utilizzato in questo caso, quindi, è quello del costo di costruzione al quale verrà tolta una giusta percentuale per vetustà.

7. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il costo di costruzione del fabbricato in questione, considerata la tipologia costruttiva, il grado di finitura, le luci coperte, ecc. può essere considerata su base parametrica paria ad 800 €/mq

Con le superfici in gioco si ha un valore "a nuovo" di:

V_n = 37,20 mq x 800 €/mq = 29.760,00 €

Considerato che l'anno di realizzazione è il 1993, applicando un indice di deprezzamento per vetustà del 2% all'anno, si ha una percentuale in riduzione del 46%, da cui

V = 29.760,00 x (1- 46%) = 16.070,00 €

Da quanto sopra esposto, dopo opportuno arrotondamento, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è fissato in **Euro 16.000,00 (sedicimila/00 Euro).**

La presente relazione si compone di:

n. 4 pagine dattiloscritte

n. 11 allegati

Perugia, 24 luglio 2020

Il CTU

(Ing. Sergio Falchetti)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA
Sezione A
N° A998
DOTTORE INGEGNERE
SERGIO FALCHETTI
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE
SETTORE INDUSTRIALE

Firmato Da: FALCHETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256f778cf4608c601f25cda3544afb0c

Allegati

1. Decreto di nomina del CTU

2. Accettazione incarico

3. Visura Catastale

4. Planimetria Catastale e Vax

5. Ispezioni Ipotecarie

6. Accesso atti

7. Documentazione Fotografica

8.Verbale del 25 giugno

9. Provvedimento Giudice Giardino prot. 63/I/2020 del 9 aprile 2020

10. Calcolo superficie

Firmato Da: FALCHETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256f778cf4608c601f25cda3544afb0c