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 "VECCHIO NEGOZIO"

****

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. 11), 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, è stato possibile estrapolare i dati necessari per eseguire una richiesta di accesso Atti al Comune di Magione.

In data 16 luglio veniva inoltrata la richiesta di accesso Atti al Comune ed in data 17 luglio il comune forniva la documentazione riportata nell'allegato 6.

2. DESCRIZIONE

Il fabbricato è censito al Catasto Urbano al foglio n.75 del Comune di Magione con la p.lla 30 sub 3, 7, 8, 9, 10, 11 (All. 4).

L'immobile oggetto di stima è costituito da un insieme di edifici che sono stati realizzati come successivi ampliamenti rispetto al corpo originario. Ad oggi l'insieme si presenta molto articolato, sia in pianta che in prospetto.

L'area circostante è completamente recintata e quasi completamente asfaltata.

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

L'edificio è in parte realizzato con realizzato con struttura in conglomerato cementizio in opera, in parte in prefabbricato di cemento. La parte della palazzina che ospita l'appartamento e gli uffici ha paramenti esterni intonacati e tinteggiati; la copertura è tradizionale con manto in cotto. Gli infissi dell'attività commerciale sono in alluminio con vetro semplice, mentre la palazzina uffici ha infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne pure in legno.

Esternamente è presente un prefabbricato in cemento tipo "Jolly Box", che non risulta né accatastato né autorizzato.

PIANO TERRA

Il negozio è costituito da un'unica grande sala che si affaccia per tutta la sua lunghezza verso la strada pubblica. Le pavimentazioni sono in mattonelle con scaglie di marmo (marmette) le pareti sono tinteggiate, come il soffitto.

Internamente l'impiantistica è abbastanza completa, anche se datata, sia per quanto attiene l'illuminazione che dal punto di vista della climatizzazione. Le altezze interne sono variabili tra i 3,95 ed i 4,70 metri, ma non è presente un controsoffitto.

La parte dei magazzini, invece, presenta pavimento industriale finito al quarzo, pareti in cemento a vista per le parti afferenti ai pannelli di facciata, impiantistica essenziale.

Al momento del sopralluogo il negozio risultava inutilizzato, così come gran parte dei magazzini. Lo stato di conservazione si può definire discreto.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggiori dettagli (All.7)

PIANO PRIMO – UFFICI

Gli uffici occupano parte della palazzina in cui è presente anche un apparta-

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

mento. Godono di un ingresso diretto dal negozio tramite una scala interna.

Le pavimentazioni sono in mattonelle ceramiche, le pareti intonacate e tinteggiate l'impiantistica di livello medio. L'altezza interna è di circa 2,80 m

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati.

Lo stato di conservazione dell'immobile si può definire buona.

PIANO PRIMO – APPARTAMENTO

L'altra parte del piano primo è occupata da un appartamento. Esso ha accesso da una scala indipendente comunicante con l'esterno, completamente rivestita in marmo. Costituito da tre camere, due bagni, soggiorno e cucina, ha finiture di buon livello. Per l'appartamento è stato stipulato un contratto di affitto con Bussolini Tommaso in data 25 ottobre 2019. (All.14).

SOTTOTETTO

Continuando a salire le scale che conducono all'appartamento, si ha accesso al sottotetto. Rispetto alla planimetria presente in catasto, al momento del sopralluogo si è potuta riscontrare la presenza di un'ulteriore stanza di dimensioni circa 5,10 x 3,70m. Le altezze rilevate coincidono sostanzialmente con quelle denunciate catastalmente di 1,60 e 2,65 metri.

La pavimentazione è in legno, e le finiture impiantistiche di buon livello.

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 i fabbricati risultano sostanzialmente rispondenti agli atti autorizzativi rilasciati e richiamati nella dichiara-

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

zione di Agibilità presentata (All.6).

Il confronto tra i grafici di concessione e lo stato di fatto dimostrava le seguenti difformità:

a) struttura in acciaio chiusa lateralmente con teli in PVC, utilizzata come magazzino, di dimensioni in pianta di circa 6,30 x 20,80 m;

b) Piano sottotetto della parte sopra gli uffici e l'appartamento. Tale piano non è indicato nelle planimetrie, mentre è ben visibile sia nelle sezioni che nei prospetti (cfr. All. 6). Il piano risulta inoltre regolarmente accatastato (cfr. All.4) con destinazione mansarda/soffitta.

Per quanto attiene la difformità cui al punto a) sarà indispensabile procedere alla demolizione del corpo di fabbrica. Per quanto attiene il punto b), a parere dello scrivente esso potrà essere fatto oggetto di sanatoria con pagamento di una sanzione amministrativa nella misura minima di 1.000€.

Per l'immobile sono state rilasciate le seguenti agibilità:

- Prot. 1561/90 del 03/11/1990 per il solo piano terra;

- Prot. 5938/94 del 14/06/94 per altri vani a piano terra

Ne discende che sia l'abitazione che gli uffici sono privi del regolare certificato di agibilità.

5. PROVENIENZA

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

6. CRITERIO DI STIMA

Obiettivo della stima è stato quello di individuare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in questione.

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei

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

beni immobili, è quello "sintetico - comparativo", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza a vie di comunicazione, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali approvati, debitamente controllati in loco, in conformità alla norma UNI EN 15733/2011, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, con la precisazione che, secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisori interni non portanti).

7. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

Il fabbricato in questione è piuttosto atipico, sia per quanto riguarda la forma, derivata da aggregazioni di corpi tra loro diversi sia per tecnologia costruttiva che per caratteristiche morfologiche, che sono via via stati edificati, sia per una molteplicità di destinazioni d'uso (negozio, magazzino, uffici, abitazione, che sono al suo interno rappresentate. Il sottoscritto ritiene quindi difficile potersi riferire a comparabili reperibili nella zona, data la specificità dell'immobile oggetto di stima: il ricorso a confronto con immobili che difficilmente possono essere paragonati a quello in oggetto rischierebbe infatti di distorcere il risultato della stima.

Si è perciò cercato riscontro nel Listino Immobiliare edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, relativo al primo trimestre 2020 (All. 8), che fornisce valori tra i 800 e i 1.300 €/mq per i negozi, tra i 700 e i 1.100 €/mq per gli uffici, tra i 300 e i 400 €/mq per i capannoni, tra i 900 e i 1.00 €/mq per le abitazioni, e tra 2.200 e 18.000 €/ha per i terreni agricoli.

Altro riscontro è stato ricercato nelle Banche dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Siccome non erano disponibili quotazioni per la zona di riferimento (extraurbana) ci si è riferiti alla zona individuata come periferica (soccorso) (All.9) che fornisce quotazioni tra 750 e 960 €/mq per i negozi, tra i 355 e 480 €/mq per i magazzini, tra i 670 e i 910€/mq per abitazioni. Nessuna quotazione è disponibile per gli uffici.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerato anche che l'immobile ha delle dotazioni specifiche per la particolare destinazione d'uso, che potrebbero però non trovare giusto riscontro in una libera vendita sul mercato per un acquirente generico, ritiene di poter assegnare per la stima sintetica i seguenti valori unitari, ribassati rispetto alle quotazioni trovate per tenere conto del fatto che

Firmato Da: FALCHETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 256f778cf4608c601f25cda3544dfb0c

l'immobile si trova in zona extraurbana

negozio: 500 €/mq

magazzino: 300 €/mq

uffici: 650 €/mq

abitazione: 650 €/mq

mansarda: 400 €/mq

terreno: 1,5 €/mq

Con le superfici come valutate nell'allegato 12, si ottiene la seguente valutazione:

Parte di stima	Sup. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Valore (€)
negozio	767	500	€ 383.500,00
magazzino	720	300	€ 216.000,00
uffici	130	650	€ 84.500,00
abitazione	166	650	€ 107.900,00
mansarda	145	400	€ 58.000,00
Terreno agric.	2.055	1,5	€ 3.082,50
		Totale	**€ 852.982,50**

A tale valore vanno detratti i costi di demolizione del magazzino abusivo, valutati in 7.000 €, e della sanzione di 1.000 € per la mansarda.

Da quanto sopra esposto, dopo opportuno arrotondamento, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, è fissato in **Euro 840.000,00 (ottocentoquarantamila/00 Euro).**

La presente relazione si compone di:

n. 9 pagine dattiloscritte

n. 13 allegati

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

Perugia, 24 luglio 2020

Il CTU

(Ing. Sergio Falchetti)



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

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. Listino Camera di Commercio
9. Listino Agenzia Entrate
10. Verbale del 25 giugno
11. Provvedimento Giudice Giardino prot. 63/I/2020 del 9 aprile 2020
12. Calcolo superficie
13. Contratto di affitto

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