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 "MUGNANO"

****

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.12), non veniva però 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).

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 11 luglio, il geom. Battaglini forniva copia dell'atto di acquisto per l'immobile in questione, contenente indicazioni utili ad inoltrare la richiesta di accesso Atti al Comune di Perugia (All.14). La richiesta, inoltrata in data

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

13 luglio 2020, veniva protocollata in data 14/07/2020 (All.6). Considerati i lunghissimi tempi necessari per ottenere l'accesso atti presso il Comune di Perugia, il sottoscritto contattava direttamente il progettista e Direttore dei lavori Arch. Fausto Ciotti di Torgiano, ottenendo dallo stesso documentazione inerente l'agibilità dell'immobile (All.16).

2. DESCRIZIONE

Il fabbricato è censito al Catasto Urbano al foglio n.333 del Comune di Perugia con la p.lla 1345 sub5 (All. 4).

L'immobile oggetto di stima è costituito da un negozio che occupa la gran parte del piano terreno di una palazzina condominiale con destinazione, oltre che commerciale al piano terra, e ad uffici ai piani superiori. Essa si trova lungo la strada Provinciale SP315, di circonvallazione di Mugnano, in prossimità dell'abitato. Il fabbricato è posizionato su un terreno pianeggiante e gode di un piazzale in diretto contatto con la viabilità principale.

L'area circostante è urbanizzata e dotata di illuminazione stradale.

L'edificio, realizzato con struttura in conglomerato cementizio in opera, presenta i paramenti esterni in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattone facciavista; un ampio portico protegge l'eccesso alle attività commerciali. La copertura dell'edificio è tradizionale, con manto in elementi di laterizio. Gli infissi delle attività commerciali sono in alluminio e dotatati di vetrocamera. Internamente l'impiantistica è completa sia per quanto attiene l'illuminazione che dal punto di vista della climatizzazione: una pompa di calore ad alimentazione elettrica posta sul retro dell'edificio, assolve al riscaldamento invernale ed al raffrescamento estivo dell'intero negozio. Le altezze interne sono ovunque di 3,00 metri sotto il controsoffitto realizzato in quadrotti di fibra mi-

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

nerale. Dal punto di vista distributivo, il negozio si sviluppa sulla parte fronte strada, mentre una fascia sul retro ospita invece gli spazi di servizio (laboratori, celle frigo, spogliatoi,ecc.).

Le superficie del locale (vedi All.13) è di circa 447 mq

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

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla MA.SE. s.rl., in virtù di un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato di fronte al Notaio Antonio Bertotto rep. 2221 del 20/09/2019.

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

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'Arch. Ciotti è emerso che i fabbricati risultano perfettamente rispondenti agli atti autorizzativi rilasciati e richiamati nella dichiarazione di Agibilità presentata (All.16).

5. PROVENIENZA

Per il terreno sul quale è edificato l'immobile, e per una porzione dell'immobile in oggetto sono stati reperiti i seguenti atti di acquisto (All.14) tutti a rogito del Notaio Vincenzo Lemmi: Rep. n.41296 del 27 luglio 2011; Rep. n. 41319 del 3 agosto 2011; Rep. n.41297 del 27 luglio 2011.

6. CRITERIO DI STIMA

Obiettivo della stima è stato quello di individuare il più probabile valore di

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

mercato del compendio immobiliare in questione.

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

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

na (superficie utile calpestabile + superficie divisori interni non portanti).

7. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Nella tabella sotto riportata, sono stati riportati i dati dei comparabili acquisiti (All. 8), debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima rispetto a quelle dei beni immobili presi in comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, obsolescenza fisica, età, taglio commerciale, livello di piano, caratteri tecnologici), tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa stimato nella misura del 15% (valutazione effettuata sulla base di asking price).

Comparabile	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
Via Soriano	183.100	174	1.052	1.052	894
San Marco	176.625	184	960	960	815
Via Mentana	245.000	250	980	980	833
				Media	**847 €/mq**

A = prezzo noto (asking price e/o stima effettuata)

B = Consistenza in mq

C = prezzo unitario (€/mq)

D = prezzo unitario comparato (€/mq)

E = prezzo unit. comparato al netto del margine di trattativa del 15% (€/mq)

Ulteriore riscontro è stato cercato nel Listino Immobiliare edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, relativo al primo trimestre 2020 (All. 9), che fornisce valori tra i 700 e i 1.100 €/mq per i negozi in periferia.

Altro riscontro è stato ricercato nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate (All.10) che fornisce quotazioni tra 870 e 1.350 €/mq.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerato anche che l'immobile ha delle

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

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, e considerando la sua posizione all'interno di una piccola frazione, ritiene di poter assegnare per la stima sintetica del compendio il valore unitario di 800 €/mq

Con le superfici come valutate nell'allegato 13, si ottiene un valore dell'immobile di:

V = 447 mq x 800€/mq = 357.600,00 €

Il locale è attualmente locato con contratto di affitto di ramo d'azienda (All.15).

Il contratto ha durata di 6 anni con tacito rinnovo biennale, su una cifra contrattualmente pattuita di 18.000,00 €/anno, oltre eventuali aumenti da calcolarsi dal terzo anno in poi sulla base del fatturato. Il contratto comprende anche i beni mobili. A parere dello scrivente il dato contrattuale di affitto, per come è strutturato il contratto, non permette alcuna considerazione in merito al valore del solo immobile.

Da quanto sopra esposto, dopo opportuno arrotondamento, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, è fissato in **Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00 Euro).**

La presente relazione si compone di:

n. 7 pagine dattiloscritte

n. 16 allegati

Perugia, 21 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. Richiesta accesso atti
7. Documentazione Fotografica
8. Comparabili
9. Listino Camera di Commercio
10. Listino Agenzia Entrate
11.Verbale del 25 giugno
12. Provvedimento Giudice Giardino prot. 63/I/2020 del 9 aprile 2020
13. Calcolo superficie
14. Atti di provenienza
15. Contratti di Affitto
16. Agibilità

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