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 TERRENO EDIFICABILE MANTIGNANA

****

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. 10), 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 il sito del Comune di Corciano.

2. DESCRIZIONE

L'appezzamento è distinto catastalmente da tre particelle censite al Foglio n. 13 del comune di Corciano con il n. 699, 701, 703.

Il terreno è pianeggiante e si affaccia su via Buonarroti, via urbana, praticamente in continuità con il tessuto urbano esistente; sul lato opposto confina con un piccolo campetto da calcio in erba.

Le superfici delle particelle risultano catastalmente individuate come segue:

Part.lla 699 1.588 mq

Part.lla 701 2.384 mq

P.lla 703 541 mq

3. GRAVAMI

Gli esiti delle ispezioni ipotecarie eseguite sugli immobili oggetto di stima sono

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

quelle riportate nell'allegato 5.

4. INDAGINI URBANISTICHE

Dagli esiti delle indagini condotte sul sito del comune (All. 12) si evince che il terreno è interamente classifico dal P.R.G. vigente come zona FPR (Aree per attrezzature e servizi Privati), regolate dall'art. 50 delle N.T.A. allegate al PRG.

Le destinazioni d'uso consentite sono numerose, tutte nell'ambito dei servizi (centri commerciali, supermercati, alberghi, centri direzionali, banche, ecc.)

La densità fondiaria massima consentita è di 2 mc/mq, in rapporto di copertura massimo del 50% della superficie fondiaria.

Considerata la superficie totale del terreno pari a 4.531 mq, la potenzialità edificatoria risulta quindi di

4.513 x 2 = 9.026 mc

5. PROVENIENZA

I suddetti terreni sono addivenuti alla Bussolini Distribuzione tramite due atti di acquisto (All.11), entrambi a rogito del Notaio Vincenzo Lemmi: Rep. n.37062 del 21 dicembre 2006 e Rep. 37440 del 11 aprile 2007.

6. CRITERIO DI STIMA

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

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

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, esposizione, prospicienza a vie di comunicazione, ecc.). La valutazione, 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 il terreno attualmente si trova.

7. VALUTAZIONE DEI TERRENI

Nella tabella sotto riportata, sono stati riportati i dati dei comparabili acquisiti (All. 7), 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**
Mantignana 1	38.000	700	54	54	46
Mantignana 2	70.000	1500	47	47	40
Capocavallo	55.000	800	69	65	55

Media 47 €/mq

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

B = Cubatura Edificabile

C = prezzo unitario (€/mc edificabile)

D = prezzo unitario comparato (€/mc)

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

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

Ulteriore riscontro è stato cercato nel Listino Immobiliare edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, relativo al primo trimestre 2020 (All. 8), fornisce valori per terreni edificabili tra i 30 e i 100 €/mq.

Sulla base di quanto sopra esposto, anche se va considerato che il terreno offre molte destinazioni d'uso, bisogna tenere in debito conto che esso si trova in posizione defilata rispetto agli assi di viabilità principale. Si ritiene corretto il valore minimo tra quelli trovati, pari ad un valore unitario di 30 €/mc edificabile. Con la potenzialità edificatoria come sopra valutata, si ottiene un valore del terreno di:

V = 9.026 mc x 30 €/mc = 270.780 €

Da quanto sopra esposto, dopo opportuno arrotondamento, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è fissato in **Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00 Euro).**

La presente relazione si compone di:

n. 5 pagine dattiloscritte

n. 12 allegati

Perugia, 22 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. Vax

5. Ispezioni Ipotecarie

6. Documentazione Fotografica

7. Comparabili

8. Listino Camera di Commercio

9.Verbale del 25 giugno

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

11. Atti di provenienza

12. Indagini urbanistiche

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