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 "SAN FATUCCHIO"

****

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), accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago.

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 richiesta, inutile però ad inoltrare la richiesta di accesso Atti al Comune in quanto nell'atto manca qualsiasi riferimento ad atti concessori e/o autorizzativi (All.14). Veniva co-

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

munque inoltrata una richiesta in data 17 luglio 2020 (All.6), anche se priva dei necessari riferimenti per la ricerca in archivio. Veniva messa a disposizione dello scrivente, con restituzione delle copie estratte scansionate con p.e.c. del 26 agosto 2020; il materiale consegnato è riportato nell'allegato 6.

Il semplice confronto tra le planimetrie catastali reperite e lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo del 23 giugno, evidenziava una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi. Lo stabile (vedi documentazione fotografica) risulta composto di un negozio e relativi accessori ed una parte con accesso separato destinata a magazzino. Nei documenti catastali raccolti, così come nella documentazione reperita in comune non vi è traccia degli annessi presenti lungo il confine. Il progetto assentito contemplava la realizzazione di due appartamenti al piano primo, previsione mai realizzata.

L'agibilità è stata rilasciata nel 1988 per una parte di negozio, sulla base di una distribuzione interna diversa da quella attuale. Tra i documenti forniti dal Comune, non esiste agibilità, anche parziale, rilasciata sulla scorta del nuovo progetto

2. DESCRIZIONE

Il fabbricato è censito al Catasto Urbano al foglio n.96 del Comune di Castiglione del Lago con la p.lla 294 sub 20, 16, 17, 18, 19 (All. 4).

L'immobile oggetto di stima è costituito da un negozio che occupa la gran parte del piano terreno di una palazzina isolata, ma che ospita anche un piccolo magazzino con ingresso separato. L'edificio, che sul fronte strada si presenta come un edificio monopiano, in realtà presenta un piano interrato per tutta la sua superficie. Dei ferri di armatura predisposti in copertura testimoniano della non realizzazione degli appartamenti al primo piano di cui si è ac-

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

cennato al precedente paragrafo. L'edificio si trova in via del Campo Boario, ai margini dell'abitato di San Fatucchio, piccola frazione di Castiglione del Lago. Il fabbricato è posizionato su un terreno pianeggiante e gode di un piazzale di proprietà completamente recintato.

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

L'edificio, realizzato con struttura in conglomerato cementizio in opera, ha paramenti esterni intonacati e tinteggiati di bianco; la copertura è piana. Gli infissi dell'attività commerciale e dell'appartamento sono in alluminio 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 gesso stampato. A fianco del negozio, una serie di annessi realizzati lungo il confine che non risultano accatastati completano la dotazione.

Le superfici dei locali (All.13) sono:

negozio: 392 mq

interrato: 392 mq

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

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non occupati.

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

3. GRAVAMI

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

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

4. INDAGINI URBANISTICHE

Dagli esiti delle indagini condotte sul materiale messo a disposizione dall'amministrazione comunale è emerso che il progetto assentito contemplava la realizzazione di due appartamenti al piano primo, previsione mai realizzata. L'agibilità è stata rilasciata nel 1988 per una parte di negozio, sulla base di una distribuzione interna diversa da quella attuale. Tra i documenti forniti dal Comune, non esiste agibilità, anche parziale, rilasciata sulla scorta del nuovo progetto. Gki annessi presenti lungo il confine non risultano in nessuno dei progetti forniti dal Comune (All.6).

5. PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto all Bussolini Distribuzione tramite atto di acquisto (All.14) a rogito del Notaio Vincenzo Lemmi, Rep. n.38768 del 22 aprile 2008.

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 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

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

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

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).

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

Comparabile	A	B	C	D	E
Piana	105.000	180	583	550	467
Castiglione	340.000	300	1.133	800	680
Via c.Colombo	200.000	310	645	545	463

Media **536 €/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), non fornisce valori per negozi in periferia, ma indica tra i 900 e i 1.250 €/mq per i negozi in semiperiferia.

Altro riscontro è stato ricercato nelle Banche dati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (All.10) che fornisce quotazioni tra 690 e 820 €/mq.

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, considerato anche che l'immobile si trova in una via commercialmente non molto appetibile, considerata anche l'assenza di agibilità, ritiene di poter assegnare per la stima sintetica del compendio i seguenti valori unitari:

negozio 400 €/mq

Magazzino 250 €/mq

Interrato 150 €/mq

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

Con le superfici come valutate nell'allegato 16, si ottiene un valore dell'immobile di:

Parte di stima	Sup (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Valore
Negozio	322	400	€ 128.800,00
Magazzino	70	250	€ 17.500,00
Interrato	322	150	€ 48.300,00
		TOTALE	**€ 194.600,00**

Da quanto sopra esposto, dopo opportuno arrotondamento, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, è fissato in **Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00 Euro).**

La presente relazione si compone di:

n. 8 pagine dattiloscritte

n. 14 allegati

Perugia, 30 agosto 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. 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

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