

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA
RELATIVA A BENI IMMOBILI
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BUSTO ARSIZIO**

Sezione Fallimentare

OGGETTO: Fallimento n. 68/09

- Tecsam di Fulvio Merindiani & C. Snc" con sede in
Cassano Magnago (VA), via Boscaccio n. 41
- Merindiani Fulvio
- Merindiani Alberto

Giudice Delegato: dott.ssa Linda Vaccarella

Curatore fallimentare: rag. Silvana Lo Giudice

Esperto nominato: dott. arch. Silvia De Risi, con studio in Gallarate,
via A. Sciesa n. 40/c

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA

PREMESSO

- Che la scrivente ha redatto perizia estimativa in merito agli immobili siti nel comune di Villa di Tirano (SO) allocati sui mappali 367 e 368 (fg. 49), con accesso pedonale e carraio da Via Dosso s.c., stimandoli € 257.330,00 (alla data dell'11 maggio 2011);
- Che alla scrivente è stata chiesta "*integrazione rettificativa che dovrà tenere conto delle condizioni del mercato immobiliare attuale e dovrà riguardare la valutazione dei 7/9 della proprietà, essendo i 2/9 rimanenti intestati a soggetti estranei al fallimento*";

SI DICHIARA QUANTO SEGUE

1 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il complesso oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Villa di Tirano (SO) ed ha accesso pedonale e carraio da Via Dosso s.c. e risulta essere composto da:

- **nr. 3 UNITA' ABITATIVE** e precisamente:
 - Appartamento a piano seminterrato 1° (mappale 368, sub. 1);
 - Appartamento a piano primo (mappale 368, sub. 2);
 - Appartamento a piano secondo (mappale 368, sub. 3).
- **nr. 1 AUTORIMESSA** al piano interrato 1° (mappale 367).

La proprietà si completa con un'area di pertinenza identificata al C.T. ai mappali 367, 368, 369 e 370 (fg. 49).

2 – ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Ad adeguamento della stima già effettuata, si considerano i seguenti aspetti:

- in questa sede viene richiesto di calcolare il valore corrispondente ai **7/9 della proprietà**;
- una prospettata ipotetica vendita all'asta riguarderebbe solamente una parte di proprietà, la porzione corrispondente ai 7/9 degli immobili indivisi e, pertanto, la sottoscritta, ritiene di applicare un **decremento del 10%** alla stima attribuita;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare risente della crisi che ha investito tutti i settori economici; tenendo conto del

momento di particolare contrattura del mercato immobiliare, momento che ha visto una diminuzione dell'attività notarile mediamente pari al 60%, momento che ha visto la cessazione dell'attività del 30% delle imprese edili nella sola provincia di Varese, momento che vede una grande offerta di immobili invenduti, la sottoscritta ritiene di applicare un **decremento del 20%** alla stima attribuita.

Pertanto, tenuto conto delle richieste di cui in premessa, dell'ubicazione, della tipologia, dell'accessibilità, della situazione normativa ed urbanistica dei beni immobili oggetto della stima e più in generale di tutti i motivi di maggiore o minore appetibilità per gli stessi, la sottoscritta arch. Silvia De Risi, nata a Gallarate il 12.01.1972, con studio in Gallarate, via Sciesa n. 40/c, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1568, a conoscenza dei valori di mercato per beni immobili analoghi e nella stessa zona, formula la seguente attribuzione del valore di mercato **alla quota dei 7/9** della proprietà:

€ 144.000,00=(centoquarantaquattromilaeuro), dato dall'arrotondamento dei valori riportati di seguito:

- quota di 7/9 dell'intero:
 $€ 257.330,00 \times 7/9 = € 200.145,56$
- Decremento del 10% per quota indivisa:
 $€ 200.145,56 \times 0,9 = € 180.131,00$

- Decremento del 20% per momento di crisi:

$$€ 180.131,00 \times 0,8 = € 144.104,80$$

La sottoscritta ritiene con ciò di aver risposto al quesito postole e dichiara di aver operato con il solo scopo di far conoscere al G.D. la verità.

Gallarate, 20 febbraio 2012.

Il C.T.U.

.....