

# TRIBUNALE DI SONDRIO

Concordato Preventivo  
n.7/13 R.G.C.P.

G.V.M. PROGETTAZIONI E  
FINITURE EDILIZIE S.r.l.

**Giudizio di stima  
Beni Immobili**

**inerente le perizie allegate alla richiesta di ammissione  
alla procedura del Concordato Preventivo.**

## **TRIBUNALE DI SONDRIO**

**Concordato Preventivo n.7/2013 R.G.C.P.**

**G.V.M. PROGETTAZIONI E FINITURE EDILIZIE S.r.l. con sede legale in  
Montagna in Valtellina (SO), Via Del Buon Consiglio n.61.**

Giudice Delegato: Dott. Gianfranco D'Aietti

Commissario Giudiziale: Dott. Bruno Garbellini

Perito stimatore : Geom. Stefano Innocenti

### **1 – Premesse**

Il sottoscritto Stefano Innocenti, geometra libero professionista, con studio in Sondrio Via Aldo Moro n.24, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Sondrio al n. 1154, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio al n.278, è stato nominato perito stimatore dal Giudice Delegato Dott. Gianfranco D'Aietti con provvedimento in data 15 ottobre 2014, l'incarico conferitomi comporta quanto segue:

- assistere il Commissario Giudiziale alle operazioni di inventario dei beni della società;
- esprimere il proprio giudizio sui valori attribuiti ai beni immobili e mobili di proprietà della società così come indicati nelle perizie di stima depositate unitamente al ricorso per ammissione alla procedura del Concordato Preventivo;
- eseguire gli adempimenti previsti dall'art.88, secondo comma l.f., richiamato dall'art.166, secondo comma l.f.

o\*o\*o\*o\*o\*o\*

### **2 – Identificazione catastale e descrizione beni immobili**

Dalle visure effettuate presso le Agenzie delle Entrate, si riscontrano i seguenti beni immobili di proprietà della società.

○\*○\*○\*○\*○\*

## **Comune di Sondrio - Via Cesare Battisti**

### **Ufficio al piano terra con posto auto esterno**

Le unità immobiliari di seguito descritte sono ubicate in zona semicentrale nel Comune di Sondrio, in prossimità della stazione ferroviaria.

Ufficio al piano terra realizzato alla fine del 2007, censito al C.E.U. al foglio 42 mappale 91 subalterno 32 categoria A/10, e posto auto esterno censito al C.E.U. al foglio 42 mappale 91 subalterno 166 categoria Area Urbana di 13,00 mq.

### **Descrizione unità immobiliare a destinazione ufficio censita al sub.32**

Ufficio al piano terra avente superficie commerciale di 56,00 mq., con ingresso da nord, composto da un locale con bagno e terrazzo coperto a ovest di 14,00 mq., dotato inoltre di due vetrine a est in fregio alla Via Cesare Battisti.

### **Finiture unità immobiliare**

Locale ufficio con pavimento in pvc, pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica, serramenti in alluminio con doppi vetri (si rileva che le vetrine a est hanno il vetro danneggiato), porta bagno in legno tamburato, plafone controsoffittato, riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nel bagno (si evidenzia che i termosifoni non sono presenti), sanitari bianchi con miscelatori.

Le condizioni di manutenzione sono buone, le finiture sono normali.

### **Confini da nord in senso orario dell'intero compendio**

Area comune accesso ai posti auto mapp.89, via Cesare Battisti, unità al subalterno 12, mappale 364, e unità al subalterno 166.

### **Descrizione unità immobiliare a destinazione posto auto esterno censita al sub.166**

Posto auto esterno singolo, di 13,00 mq. ubicato a confine con l'ufficio al sub.166.

L'accesso carraio e pedonale (da cancello elettrico) all'unità è possibile dalla striscia di

terreno al foglio 42 mappale 89, sulla quale è stata costituita servitù anche a favore del sub.166 mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Maria Beatrice Milvio di Sondrio in data 4.12.2007, repertorio numero 14561/4899.

**Finiture unità immobiliare**

Posto auto singolo esterno con pavimentazione in asfalto.

Le condizioni di manutenzione sono buone, le finiture sono normali.

***Confini da nord in senso orario dell'intero compendio***

Area comune accesso ai posti auto mappale 89, unità al subalterno 32, unità al mappale 364 e subalterno 165.

○\*○\*○\*○\*○\*

terzi.

○\*○\*○\*○\*○\*

### **3 – Pratiche edilizie fabbricati**

Si riportano di seguito le pratiche edilizie riscontrate dei beni immobili oggetto di stima.

#### **Comune di Sondrio - Via Cesare Battisti.**

Ufficio al piano terra censito al C.E.U. al foglio 42 mappale 91 subalterno 32, e posto auto esterno censito al C.E.U. al foglio 42 mappale 91 subalterno 166.

Elenco pratiche autorizzative:

- Autorizzazione Edilizia prot. n.13282, Reg.n.47/A rilasciata in data 1/08/2001;
- Concessione Edilizia prot. n.1533/01, Reg. n.35/C, rilasciata in data 2/04/2002;
- Permesso di Costruire Protocollo n.6518 Reg.n.47/P, finalizzato al recupero dei sottotetti, rilasciato in data 17/11/2003;
- Permesso di Costruire in Variante Protocollo n.25068 Reg.n.44/P, modifica a balconi e terrazze, realizzazione nuove falda con inversione pendenza, rilasciato in data 27/04/2005;
- D.I.A. in Variante in data 22/03/2007 protocollo n.10447 Reg.n.92/07 (modifica abbaini e aperture piano quarto e terra);
- D.I.A. in Variante in data 22/06/2007 protocollo n.20953 Reg.n.190/07/V (modifica distribuzione interna appartamenti).

\*○\*○\*○\*

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

### **5 – Giudizio di stima beni immobili (allegato 1)**

La stima, riferita all'attualità, è stata redatta compiendo uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando e comparando proposte di vendita presso i siti delle più importanti agenzie immobiliari, e consultando le quotazioni degli Osservatori Immobiliari (Agenzia del Territorio – Nomisma – Scenari Immobiliari). I valori

utilizzati ai fini estimativi sono inoltre stati determinati compiendo le seguenti operazioni peritali:

- analisi perizia di parte allegata alla domanda di concordato;
- visione dei beni immobili;
- visure e ispezioni presso le Agenzie delle Entrate: Catasto Fabbricati e Terreni, e Agenzia Servizio Pubblicità Immobiliare;
- analisi situazione urbanistica e catastale;
- verifica consistenze e determinazione valore di stima.

La superficie commerciale è comprensiva delle murature perimetrali sino a 50 cm. di spessore, calcolata con un'incidenza di  $\frac{1}{2}$  se a fine con altre unità, inoltre si determinano i seguenti coefficienti di parametrizzazione:

- Balconi coefficiente 30%
- Terrazzo coperto coefficiente 50%;
- Box coefficiente 50%;
- Posto auto esterno coefficiente 30%;
- Sottotetto non abitabile coefficiente 50%.

Al fine di una miglior identificazione dei beni immobili, ritengo di suddividerli in lotti anche in relazione alla loro ubicazione.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

## ***LOTTO 1***

### ***Comune di Sondrio - Via Cesare Battisti***

Ufficio al piano terra realizzato alla fine del 2007, censito al C.E.U. al foglio 42 mappale 91 subalterno 32 categoria A/10, e posto auto esterno censito al C.E.U. al foglio 42 mappale 91 subalterno 166 categoria Area Urbana di 13,00 mq.

Sez.	Fg.	mapp	sub	Cat	descrizione	Piano	Superficie mq.	coef. parametr.	Superficie commerciale parametrata mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali	Valore di stima piena proprietà Euro
	42	91	32	C/1	Locale ad uso ufficio con bagno	T	56,00	1,00	56,00			
					Terrazzo coperto di pertinenza	T	14,00	0,50	7,00			
									63,00	2.300,00	144.900,00	

(si arrotonda per difetto) 144.900,00 145.000,00

**Valore di stima ufficio 145.000,00**

### Posto auto esterno

Sez.	Fg.	mapp	sub	Cat	descrizione	Piano	Superficie mq.	coef. parametr.	Superficie commerciale parametrata mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali	Valore di stima piena proprietà Euro
	42	91	166	F/1	Posto auto esterno	T	13,00	0,30	3,90	2.300,00	8.970,00	

(si arrotonda per difetto) 8.970,00 9.000,00

**Valore di stima posto auto esterno 9.000,00**

### **Lotto 1**

**Totale valore di stima, ufficio e posto auto esterno 154.000,000 €.**



## **6 – Conclusioni**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che consta di n. 24 pagine e n. 3 allegati.

Sondrio, 31 ottobre 2014

Geom. Stefano Innocenti

## INDICE

1 - Premesse	pag. 2
2 - Identificazione catastale e descrizione beni immobili	pag. 2
3 - Pratiche edilizie fabbricati	pag. 9
4 - Provenienze beni immobili – iscrizioni e trascrizioni contro	pag. 11
5 - Giudizio di stima beni immobili	pag. 15
6 - Conclusioni	pag. 23

### Fascicolo Allegati:

1	Valori di stima beni immobili G.V.M. PROGETTAZIONI E FINITURE EDILIZIE S.r.l. Comune di Montagna in Valtellina (SO) - Via del Buon Consiglio n.61
2	Beni immobili. Documentazione catastale
3	Beni immobili. Documentazione fotografica