

# **TRIBUNALE DI FROSINONE**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

- *Concordato Preventivo: **xxxx***
- *Giudice Delegato: **dott. Andrea Petteruti***
- *Commissario Giudiziale: **dott. Antonello Brighindi***

## **RELAZIONE DI STIMA**

***Il Tecnico***

*Carlo Vompi Architetto*

<b>Sommario</b>		pag.
•	Premessa e quesito	3
•	Inventario dei beni del debitore	4
<b>1</b>	<b>Immobile destinato ad ufficio D/1 – D/8 – A/2 ubicato a Frosinone</b>	<b>4</b>
	1. Regolarità urbanistica	4
	2. Descrizione	5
	3. Provenienza ventennale	7
	4. Organizzazione interna	9
	5. Destinazione e Calcolo delle superfici e volumetrie	9
<b>2</b>	<b>Immobile destinato a civile abitazione (Show Room) cat. A/2 – A/5 ubicato a Milano</b>	<b>11</b>
	1. Regolarità urbanistica	11
	2. Descrizione	11
	3. Provenienza ventennale	14
	4. Destinazione e Calcolo delle superfici e volumetrie	15
<b>3</b>	<b>Immobili destinati a rimessa cat. C/6 ubicati a Napoli</b>	<b>16</b>
	1. Regolarità urbanistica	16
	2. Descrizione	17
	3. Provenienza ventennale	18
➤	<b>Merce e attrezzature all'interno dell'ufficio ubicato a Frosinone</b>	<b>21</b>
	➤ 1. Attrezzature e macchinari	21
	➤ 2. Prodotti finiti (abiti e affini)	35
	➤ 3. Materie prime - tessuti	37
	➤ 4. Materie prime - filati ed accessori	88
➤	<b>Stima del valore di mercato dei beni</b>	<b>95</b>
➤	<b>Stima del valore: Immobile destinato ad ufficio D/1 – D/8 – A/2 ubicato a Frosinone</b>	<b>96</b>
➤	<b>Stima del valore: Immobile destinato a civile abitazione (Show Room) cat. A/2 – A/5 ubicato a Milano</b>	<b>97</b>
➤	<b>Stima del valore: Immobili destinati a rimessa cat. C/6 ubicati a Napoli</b>	<b>98</b>
➤	<b>Stima del valore: Merce all'interno dell'ufficio ubicato a Frosinone - Attrezzature e macchinari</b>	<b>99</b>
➤	<b>Stima del valore: Merce all'interno dell'ufficio ubicato a Frosinone - Prodotti finiti (abiti e affini)</b>	<b>108</b>
➤	<b>Stima del valore: Merce all'interno dell'ufficio ubicato a Frosinone - Materie prime</b>	<b>110</b>
•	Conclusioni	112
•	Elenco allegati	113

## **1. Premessa e quesito**



Il sottoscritto Carlo Vompi Architetto, con studio tecnico in

Frosinone Via Alberto Sordi "", iscritto all'Ordine degli Architetti



della Provincia di Frosinone al n. 239, ha ricevuto nomina dal **G.D. Dott. Andrea**

**Petteruti**, in data **26.01.2016**, di redigere la stima dei beni immobili, delle

attrezzature e delle rimanenze di merce appartenenti alla

. , con sede in , **ammessa al concordato**

**preventivo n. 3/2015**, presso il Tribunale di Frosinone. **(vedi Allegato n.1 -**

**Nomina)**

**2****Immobile destinato a civile abitazione (Show Room)****cat. A/2 – A/5 ubicato a Milano**

Trattasi di un appartamento posto al 4° piano - 5° fuori terra - di un edificio di maggior consistenza **ubicato in Milano Via de Togni n. 28**, così suddiviso e censito al N.C.U. del Comune di Milano:

**Edificio destinazione abitazione – show room:**

❖ **Foglio 385 particella n. 271 Sub 11** - Cat. A/2 – Classe 3 - Vani 7,5 - Sup. Catastale mq.167,00 - Rendita Catastale €.1.781,78;

**Locale deposito:**

❖ **Foglio 385 particella n. 271 Sub 14** - Cat. A/5 – Classe 3 - Vani 1 – Sup. catastale mq. 10,00- Rendita Catastale €92,96

❖

**(vedi Allegato n.2 - Visure e planimetrie catastali)**

**1. Regolarità Urbanistica:**

Trattasi di immobile realizzato ante 1967.

**2. Descrizione:**

Il fabbricato in cui sono posti gli immobili de quo, è **ubicato nel centro storico del Comune di Milano** e precisamente nella **Via de Togni**, strada centrale di comunicazione dei siti storici e artistici più rilevanti del capoluogo lombardo, ( **Castello Sforzesco – Duomo – Università Cattolica del Sacro Cuore - Basilica di S. Ambrogio – S. Maria delle Grazie con il Cenacolo Vinciano**) in una delle zone residenziali più prestigiose, caratterizzata da edifici di

inizio '900, situati in contrapposizione ad edifici più recenti, alcuni dei quali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

progettati dal famoso Architetto xxx.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**(vedi Allegato n.7 - Documentazione Fotografica: Show Room di Milano)**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ➤ **Caratteristiche costruttive e finiture:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura, la copertura è a tetto con falde inclinate e sovrastante manto di tegole in laterizio.*

*Nella copertura sono compresi locali adibiti a deposito che sono a servizio degli appartamenti sottostanti.*

*Il Collegamento verticale è assicurato da un corpo scala e da un vano dove è alloggiato l'ascensore.*

*Completano le proprietà alcuni locali posti al piano interrato destinati a cantina e /o deposito.*

*Il fabbricato si presenta con gradevoli linee architettoniche, un ingresso imponente, marcapiani distinguibili, balconi ai vari livelli fortemente*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*aggettanti e aperture provviste di cornici centinate poggiate su colonne in stile con all'estremità capitello classico tipico del periodo che ne caratterizza l'aspetto esteriore.*

*L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici compreso il riscaldamento che è di tipo autonomo oltre all'impianto di climatizzazione.*

*Le finiture dei vari ambienti sono di alto livello, sia nelle parti comuni, come l'androne e la facciata, sia negli interni.*

*I pavimenti sono parte in **seminato veneziano** e parte in **lamarquet** posato ad intreccio geometrico; nei bagni sia la pavimentazione che i rivestimenti sono in marmo.*

*Nelle stanze le pareti presentano una finitura a stucco. I due ingressi all'appartamento, il principale e quello di servizio che accede anche al piano sottotetto sono in legno e provvisti di blindatura; gli infissi esterni sono in legno muniti di persiana.*

### **3. Provenienza ventennale:**

*L'unità immobiliare è pervenuta alla xxx in forza di conferimento immobili da parte della xxx (xxxx ) con atto Notaio Nicola Capuano, Napoli, del 03.08.2012, Rep.130117-33798, Trascritto a Milano con Formalità 33536 del 03.09.2012.*

*I beni erano pervenuti alla Società conferente in virtù di acquisto da xxx con atto Notaio Mario Simone di Milano del 22/12/1981 rep.8830 reg.to a Milano 11/01/1982 al n.2281 e trascritto con form.2053 del 21/01/1982.*

- **Trascrizione art.9830 del 11/03/2016:**

*Atto giudiziario Tribunale di Frosinone del 08/01/2016 rep.3.*

*Trascrizione decreto di ammissione della xxx - Frosinone alla procedura di concordato preventivo relativamente agli immobili in Milano.*

**(vedi Allegato n.5 - Documentazione Visura Accertamento immobiliare)**



#### **4. Destinazione e calcolo delle superfici:**

L'appartamento è situato al piano 4° ed è così suddiviso:

<b>n.</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>S.U. Superficie Utile</b>	<b>S.N.R. Superficie non residenziale</b>	<b>Altezza</b>
<b>1/2</b>	Ingresso/Show Room	<b>4°</b>	mq. 46,00		m.3,00
<b>3</b>	Camera da letto	<b>4°</b>	mq. 10,50		m.3,00
<b>4</b>	Camera da letto	<b>4°</b>	mq. 12,50		m.3,00
<b>5</b>	Ripostiglio	<b>4°</b>	mq. 3,00		m.3,00
<b>6</b>	Bagno cieco	<b>4°</b>	mq. 2,60		m.3,00
<b>7</b>	Bagno	<b>4°</b>	mq. 6,50		m.3,00
<b>8</b>	Bagno	<b>4°</b>	mq. 4,60		m.3,00
<b>9</b>	Camera da letto	<b>4°</b>	mq. 12,00		m.3,00
<b>10</b>	Cucina	<b>4°</b>	mq. 10,00		m.3,00
<b>11</b>	Disimpegno	<b>4°</b>	mq. 10,50		
<b>12</b>	Balcone su cortile	<b>4°</b>		mq. 8,00*	
<b>13</b>	Balconi su via A. De Togni	<b>4°</b>		mq. 6,60*	
<b>14</b>	Locale al piano sottotetto	<b>5°</b>	mq. 9,00		m.2,60
<b>15</b>	Locale al piano interrato	<b>S/1</b>		mq. 4,50**	m.2,60
	<b>TOTALE</b>		<b>mq. 127,20</b>	<b>Mq. 7,02</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE INTERNA</b>			<b>Mq. 134,22 arrotondata a mq. 135,00</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA</b>			<b>Mq. 150,00</b>		

\*: Superficie ragguagliata al **25%**

\*\* : Superficie ragguagliata al **75%**

**(vedi Allegato n.8 - Calcolo delle superfici - Show Room di Milano)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 2 Stima del valore: Immobile destinato a civile abitazione (Show Room) cat. A/2 – A/5 ubicato a Milano

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -SANT'AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE

Codice di zona: B16

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	6400	7400	L	19,5	22,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	7400	8900	L	22,5	25	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	6400	7500	L	19	22,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	5600	6400	L	16	18,5	L
Abitazioni signorili	OTTIMO	9000	10600	L	25	35	L
Box	NORMALE	3900	5000	L	12,5	16,5	L

In considerazione del fatto che l'immobile allo stato attuale risulta in **mediocre stato di manutenzione e conservazione** e alla stregua di quanto rappresentato, si fissano di seguito i valori unitari che correlati alla consistenza individueranno il valore di mercato complessivo del bene:

Destinazione	Piano	S.U. / S.N.R.*-***	Valutazione O.M.I. €/mq	Valore unitario all'attualità €/mq	TOTALE
Ingresso/Show Room	4°	mq. 46,00	9.000,00/ 10.600,00	9.000,00	
Camera da letto	4°	mq. 10,50			
Camera da letto	4°	mq. 12,50			
Ripostiglio	4°	mq. 3,00			
Bagno cieco	4°	mq. 2,60			
Bagno	4°	mq. 6,50			
Bagno	4°	mq. 4,60			
Camera da letto	4°	mq. 12,00			
Cucina	4°	mq. 10,00			
Disimpegno	4°	mq. 10,50			
Balcone su cortile	4°	mq. 8,00*			
Balconi su via A. De Togni	4°	mq. 6,60*			
Locale al piano sottotetto	5°	mq. 9,00			
Locale al piano interrato	S/1	mq. 4,50**			
<b>Totale SUP. Raggiagliata</b>		<b>mq. 135,00</b>		<b>9.000,00</b>	<b>€. 1.215.000,00</b>

**(vedi Allegato n.11 - Proposta di vendita di immobile simile - Milano)**