



# **TRIBUNALE DI PIACENZA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N°268/2010 -A&B S.r.l.**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**Giudice Delegato: Dott. Antonio Fazio**

**Curatore : Avv. Mariacristina Borlenghi**



Gazzola li 27 Giugno 2017

C.F. SPL MSM 82T23 G535Q  
P.I. 01396820332  
N°1786 Collegio Geometri PC

Via Roma n°111-29010- Gazzola- (PC)  
Tel./Fax 0523-975504 Cel.339-2021471  
E Mail. geom.spalazzi@virgilio.it



**1)PREMESSA**

**2)IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**3)DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**4)PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI**

**5)SITUAZIONE IPOTECARIA DEI BENI IMMOBILI**

**6)CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

**7)VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**8)IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI**

**9)CONCLUSIONI**



### **1)PREMESSA:**

In data 19 Maggio 2017 il Giudice Delegato Dott. Antonio Fazio incaricava lo scrivente quale perito estimatore dei beni immobili e mobili rinvenuti in sede di inventario del fallimento. Ispezionati i luoghi, controllato l'inventario, acquisita copia dei documenti catastali, presa visione dei provvedimenti autorizzativi comunali e assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto Spalazzi Geom. Massimiliano, con studio in Gazzola (PC) via Roma n° 111, iscritto all'albo professionale del Collegio Dei Geometri della provincia di Piacenza al n° 1786, nella sua qualità di tecnico incaricato si pregia di relazionare quanto segue.

### **2)IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe è presente un bene immobile costituito da un capannone prefabbricato con annesso magazzino, locale caldaia e area scoperta circostante posto in Comune di Rottofreno Loc. Cattagnina Via Calabria.

L'immobile confina a nord, ovest e sud con altra proprietà mentre a est confina in aderenza con altra proprietà di terzi facente parte dello stesso complesso.

L'immobile è censito al catasto edilizio urbano del Comune di Rottofreno (PC) come segue

**Catasto Fabbricati Foglio 26 Mappale 59**

**Cat.C/3 Classe 2 Consistenza 500,00 mq Sup.Cat.584,00 mq Rendita Catastale 1.368,61 €**

### **3)DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona est del Comune di Rottofreno (PC) e come evidenziato nella documentazione fotografica si trova a sud di una delle strade principali ovvero la Via Emilia Pavese. Il contesto urbano in cui si colloca il fabbricato è a prevalente destinazione artigianale/mista ed è caratterizzato dalla presenza di piccole attività artigianali con annessa l'abitazione dell'artigiano.

Il fabbricato di cui fa parte l'oggetto della stima è costituito da due piani fuori terra e suddiviso in tre unità. Sul lato fronte strada si trova un'abitazione in villino collegata ad un laboratorio per arti e mestieri (il tutto di altra proprietà) sul lato retro strada, con accesso mediante diritto di passaggio sul lato nord, si trova il laboratorio per arti e mestieri oggetto di perizia.

La realizzazione del complesso risale agli inizi degli anni 80 e l'edificio nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'immobile in esame come predetto è posto sul retro del fabbricato di cui fa parte, situato al piano terra al quale si accede tramite un diritto di passaggio su area privata lato nord del fabbricato antistante.

L'oggetto di stima è composto da un ampio spazio avente altezza 4,00 mt suddiviso da pareti in lamiera amovibili adibito a laboratorio per maglieria con bagni (396,97 mq), tre magazzini sul retro di altezza 2,70 mt (105,79 mq), un locale caldaia di altezza 2,50 mt (8,90 mq), una tettoia a sbalzo (74,84 mq) e un'area scoperta esclusiva su tre lati (572,69 mq).

Le finiture interne risultano dell'epoca di costruzione, sempre mantenute in senso ordinario ma mai in maniera straordinaria per tanto versano in discreto stato di conservazione.

Le pavimentazioni prevalenti sono in gres porcellanato color mattone con formato ridotto, i serramenti del laboratorio sono i classici U-Glass invece i serramenti del magazzino sono in alluminio, i portoni d'accesso risultano in lamiera zincata.

La copertura è costituita da pannelli prefabbricati con soprastante uno strato di fibrocemento contenente amianto (risalente all'epoca di costruzione).

Gli impianti del fabbricato sono risalenti agli anni 80/90 e distribuiti in base all'attività di maglieria che era presente al suo interno, si reputa pertanto che debbano essere rivisti in caso di subentro di altra attività.



#### **4) PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà della ditta . . . in forza ai seguenti atti desunti dalla visura storica catastale e alla ispezione ipotecaria:

- Atto di conferimento in società Notaio Rocca Giuseppe del 21-03-2012 Repertorio 62367.
- Atto di mutamento di intestazione di impresa Notaio Toscani Massimo del 26-04-2016 Repertorio 166515

#### **5) SITUAZIONE IPOTECARIA DEI BENI IMMOBILI**

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite con aggiornamento al 29-06-2017 risulta che l'unità immobiliare non risulta colpita da gravami ipotecari .

Risulta gravata da atto giudiziario del Tribunale di Piacenza del 25-08-2016 Repertorio 1030 Sentenza dichiarativa di Fallimento.

#### **6) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di stima, censito al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (PC) al Foglio 26 Mappale 59 risulta ubicato in una zona classificata dal P.R.G. del Comune di Rottofreno (PC) come "ZONA D3 PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA art.19"

Lo scrivente rileva che l' unità immobiliari di cui trattasi, sono state costruite o variate in forza dei seguenti titoli edilizi:

##### COSTRUZIONE TOTALE DEL COMPLESSO

Concessione edilizia n°100/80 del 27-11-1980  
Variante alla concessione edilizia n°185/81 del 20-10-1981  
Fine lavori in data 04-12-1981

Richiesta agibilità n°179/81 del 05-06-1990

##### COSTRUZIONE RECINZIONE

Concessione edilizia n°279/82 del 28-08-1982

##### COSTRUZIONE MAGAZZINI AGGIUNTIVI

Concessione edilizia n°03/92 del 05-02-1992  
Inizio lavori n°6005 del 16-09-1992  
Variante alla concessione edilizia n°27/93 del 02-04-1993  
Fine lavori e richiesta agibilità n°6557 del 12/09/1995  
Rilascio certificato di agibilità n°2986 del 17-04-2012

Lo stato di fatto dei luoghi presente una sola e lieve difformità tra lo stato urbanistico e lo stato catastale.

La difformità consiste nell'ingresso del servizio igienico presente all'interno del laboratorio.

Tale difformità è sanabile mediante una pratica S.C.I.A. in Sanatoria da presentare al U.T.C. del Comune di Rottofreno e conseguente variazione catastale.

Lo scrivente fa notare altresì che:

Il locale caldaia risulta in proprietà esclusiva dell'immobile oggetto di perizia ma al momento è utilizzata anche dagli altri fabbricati facenti parte del complesso

Il laboratorio risulta suddiviso da delle strutture amovibili in lamiera facilmente smontabili.

#### **7) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. Questo metodo consiste nel raffronto tra l'immobile stimato ed altri immobili aventi simili caratteristiche di cui sia noto il prezzo di vendita.



La ricerca dei valori da raffrontare è stata condotta traendo informazioni da:

- Consultazione dei portali di vendite immobiliari
- Consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia Delle Entrate
- Consultazione di agenti immobiliari professionali che trattano la zona.

L'immobile viene valutato in base alle metrature effettuate considerando:

- Il 100% del valore, per la superficie del laboratorio, dei magazzini e del locale caldaia.
- Il 25% del valore, per la superficie della tettoia.
- Il 10% del valore, per la superficie dell'area scoperta.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, ai valori correnti, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione dello stato manutentivo, delle caratteristiche costruttive e del grado di finitura lo scrivente attribuisce al bene immobile di cui trattasi il seguente valore di stima:

Laboratorio con bagni	= mq 396,97 x Euro/mq 370,00 = Euro 146.878,90
Magazzini e locale caldaia	= mq 114,69 Euro/mq 370,00 = Euro 42.427,90
Tettoia	= mq 74,84 x Euro/mq 92,50 = Euro 6.922,70
Area esclusiva	= mq 572,69 x Euro/mq 37,00 = Euro 21.189,53

*Valore totale dell'immobile sommano Euro 217.419,03*

**Valore totale dell'immobile arrotondato sommano Euro 217.000,00 (Duecentodiciassettemila/00)**



Alla luce di quanto sopra scritto e riportato lo scrivente dichiara che la valutazione totale della massa fallimentare è la seguente:

- Valore beni immobili Euro 217.000,00
- Valore beni immobili Euro 61.000,00

**-Valore totale dei beni immobili e mobili Euro 278.000,00 (Duecentosettantottomila/00)**

Chiusa la presente perizia estimativa in Gazzola il 12 Settembre 2017

Il Perito Estimatore  
Spalazzi Geom.Massimiliano

Allegati :

- Documentazione fotografica
- Visura Catastale
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali dell'immobile
- Ispezioni Ipotecarie

*Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 1786  
Massimiliano Spalazzi*





**Planimetria Catastale**

C.F. SPL MSM 82T23 G535Q  
P.I. 01396820332  
N°1786 Collegio Geometri PC

Via Roma n°111-29010- Gazzola- (PC)  
Tel./Fax 0523-975504 Cel.339-2021471  
E Mail: geom.spalazzi@virgilio.it







TRIBUNALE DI PIACENZA

CRON. 2291/17

Verbale di Asseverazione Giurata

L'anno 2017 addì 13 del mese di Settembre presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale e avanti al sottoscritto Cancelliere, é personalmente comparso il Geometra Massimiliano Spalazzi nato a Piacenza il 23-12-1982 e residente in Gazzola Via Roma n°12/1, con studio in Gazzola Via Roma n°111, il quale dichiara di asseverare mediante giuramento la sovra estesa perizia. -----

Previa le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento, il perito giura ripetendo la seguente frase: "Giuro di aver bene e fedelmente compiuto le operazioni commessami al solo scopo di far conoscere al giudice la verità."

il Perito

~~Collegio Geometri  
nella Provincia di Piacenza  
N° 1786  
Massimiliano Spalazzi~~

il Cancelliere



IL CANCELLIERE  
AUFIERI

