

Dott. Ing. ANTONIO RABBONI  
Via Romagnosi, 55  
29121 PIACENZA  
Tel. 0523 338643

1

# TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

## CONCORDATO PREVENTIVO di SO.GE.COS. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE N. 18/2013 R.C.P.

*PERIZIA DI CONGRUITA' DEI VALORI BENI  
IMMOBILI E MOBILI della SOCIETA'  
SO.GE.COS. S.P.A.*



Dott. Ing. Antonio Rabboni

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio Rabboni** iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Piacenza al n°389 con studio in via Romagnosi, 55 a Piacenza codice fiscale RBB NTN 41P18 G535N, a seguito di richiesta del Commissario Giudiziale Avv.to Virgilio Sallorenzo, è stato nominato dal Giudice Delegato del Tribunale di Piacenza - sezione fallimentare, in data 07.03.2014, perito per il Concordato Preventivo di SO.GE.COS. S.P.A. in liquidazione n. 18/2013 R.C.P.

Il C.G. demanda al perito di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

"... assista il Commissario Giudiziale nella erezione dell'inventario dei beni di compendio della procedura e affinché provveda a valutare la congruità dei valori di realizzo dei beni immobili e mobili indicati dalla società SO.GE.COS. SPA in liquidazione nella domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo."

Presa visione della consistenza in essere alla SO.GE.COS. SPA, delle perizie del Geom. Gianluca Capra sui beni immobili e del Geom. Buffoni Giovanni per i beni mobili, il sottoscritto riferisce quanto segue:

### RELAZIONE TECNICA ATTESTANTE IL VALORE COMMERCIALE DI BENI IMMOBILI redatta dal Geom. Gianluca Capra:

#### *A. Immobili in Comune di Piacenza - località Madonnina, Via Bubba*

Classificato nel P.R.G. vigente del Comune di Piacenza quale "Tessuto produttivo polifunzionale art. 29", censito al Catasto Terreni dello stesso comune al Fog. 81 mapp. 11 - prato cl. U, are 3.90, R.D. € 2,62 - R.A. € 2,42 valutato dal Geom. Capra € 50,00/mq.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno attualmente in gran parte risulta essere uno spazio cementato posto lungo la strada comunale, un tempo probabilmente occupato da una struttura in c.a. come ad esempio un vascone di contenimento. Tale terreno da solo può avere un utilizzo limitato, pertanto si ritiene congruo confermare il valore attribuito dal Geom. Capra di € 20.000,00.

#### *B. Immobili in Comune di Piacenza - loc. Vallera*

Classificato nel P.R.G. vigente del Comune di Piacenza quale "insediamento non agricolo art. 48". Per gli *insediamenti non agricoli* il PRG favorisce il recupero del patrimonio edilizio e la modifica della destinazione d'uso con intervento diretto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Gli Usi previsti sono:

##### **Funzione abitativa**

Abitazioni residenziali U1/1

Residences e abitazioni collettive U1/2

##### **Funzioni terziarie**



Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) U2/2  
 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5  
 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9

Censito in Comune di Piacenza al:  
 Catasto Terreni  
 fog. 53 mapp. 7, Ente Urbano di mq. 100

Catasto Fabbricati fog. 53:  
 mapp. 535 - area urbana di mq. 13  
 mapp. 536 - area urbana di mq. 13  
 mapp. 528 sub. 1 - area urbana di mq. 809  
 mapp. 515 e 528 sub. 2 - in corso di costruzione

Trattasi di una porzione di fabbricato ex rurale in fase di trasformazione, sviluppato in parte su due ed in parte su tre piani con area di pertinenza adibita per lo più a giardino con parte adibita ad accesso, oltre due modesti appezzamenti di terreno adibiti a posto auto scoperti e ad un terreno quale strada d'accesso a diverse unità immobiliari.

Nella perizia del Geom. Capra è stata prevista una superficie commerciale abitabile valutabile di circa mq. 300 con area di pertinenza di circa mq. 240, oltre ai posti auto scoperti ed all'area adibita a strada di accesso comune.

La valutazione prevedeva € 700,00/mq. per la parte abitativa, € 130,00/mq. per l'area pertinenziale, € 2.500,00/cad. per i posti auto scoperti, nessun valore per la strada di accesso comune, **per un valore complessivo di € 245.000,00.**

Visto che gli immobili sono facilmente accessibili come viabilità dalla strada comunale, ma trovandosi in una zona poco asservita per cui ci si trova costretti all'uso dei mezzi privati per poter usufruire di strutture pubbliche, **si ritiene equo il valore attribuito in perizia dal Geom. Gianluca Capra.**

### *C. Immobili in Comune di Podenzano - capoluogo lottizzazione Villa Romagnoli*

Classificato nel PSC del Comune di Podenzano quali "ambiti urbani consolidati" - Territorio Urbanizzato, e nella Tav. 5 carta dei vincoli idrogeologici e idraulici

Censiti al Catasto Terreni del Comune di Podenzano foglio 37:

mapp. 2073, seminativo cl. 2, are 40.50, R.D. Euro 31,37 - R.A. Euro 40,79  
 mapp. 2074, seminativo cl. 2, are 1.15, R.D. Euro 0,89 - R.A. Euro 1,16  
 mapp. 2080, seminativo cl. 2, are 2.20, R.D. Euro 1,70 - R.A. Euro 2,22  
 mapp. 2083, seminativo cl. 2, are 13.00, R.D. Euro 10,07 - R.A. Euro 13,09  
 mapp. 2088, seminativo cl. 2, are 8.62, R.D. Euro 6,68 - R.A. Euro 8,68  
 mapp. 2089, seminativo cl. 2, are 15.20, R.D. Euro 11,78 - R.A. Euro 15,31  
 mapp. 2097, seminativo cl. 2, are 9.60, R.D. Euro 7,44 - R.A. Euro 9,67  
 mapp. 2139, seminativo cl. 2, are 6.42, R.D. Euro 4,97 - R.A. Euro 6,47  
 mapp. 1141, seminativo cl. 2, are 1.70, R.D. Euro 1,32 - R.A. Euro 1,71

mapp. 2179, seminativo cl. 2, are 1.60, R.D. Euro 1,24 - R.A. Euro 1,61  
 mapp. 2187, seminativo cl. 2, are 12.80, R.D. Euro 9,92 - R.A. Euro 12,89  
 mapp. 2194, seminativo cl. 2, are 9.89, R.D. Euro 7,66 - R.A. Euro 9,96  
 mapp. 2196, seminativo cl. 2, are 9.14, R.D. Euro 7,08 - R.A. Euro 9,20  
 mapp. 2199, seminativo cl. 2, are 5.70, R.D. Euro 4,42 - R.A. Euro 5,74  
 mapp. 2235, seminativo cl. 2, are 4.90, R.D. Euro 3,80 - R.A. Euro 4,93  
 mapp. 2237, seminativo cl. 2, are 0.10, R.D. Euro 0,08 - R.A. Euro 0,10  
 mapp. 2245, seminativo cl. 2, are 7.50, R.D. Euro 5,81 - R.A. Euro 7,55  
 mapp. 2247, Ente Urbano di mq. 1175  
 mapp. 2249, seminativo cl. 2, are 2.80, R.D. Euro 2,17 - R.A. Euro 2,82  
 mapp. 2252, seminativo cl. 2, are 60.10, R.D. Euro 46,56 - R.A. Euro 60,53

Trattasi di appezzamenti di terreno in territorio urbanizzato classificato nel PSC del Comune di Podenzano quali "ambiti urbani consolidati", a prevalente destinazione residenziale, parte per edilizia libera parte per edilizia convenzionata, parte suddivisi in lotti edificabili e parte in aree da cedere da all'Amministrazione Comunale di Podenzano per la viabilità (strade), i parcheggi e il verde pubblico (mapp. 1141 - 2073 - 2074 - 2088 - 2139 - 2179 - 2199 - 2235 - 2237 - 2247 - 2249 - 2252).

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un valore unitario medio di Euro 210,00/mq. per i lotti edificabili indipendentemente dal tipo di edilizia da realizzarsi e un valore commerciale pari a zero per le aree che andranno cedute al Comune di Podenzano, per un valore complessivo di € 1.665.930,00 che si conferma.

Al punto *C1)* della perizia del Geom. Gianluca Capra è stata trattata una struttura attualmente adibita a cabina Enel con area di pertinenza a cui, essendo di utilizzo pubblico, non è stato attribuito alcun valore commerciale.

Censito al Catasto fabbricati del Comune di Podenzano fog. 37:

mapp. 2176, categ. D/1, Rendita Euro 93,20.

Al punto *C2)* della perizia del Geom. Gianluca Capra è stata trattata una porzione di fabbricato in fase di ultimazione, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, costituito al piano terra da n. 5 negozi, ai piani terra, primo e secondo n. 6 abitazioni e al piano interrato n. 9 autorimesse.

Le unità immobiliari indicate in perizia come C/1 (negozi) e C/6 (autorimesse) riportano classe e rendita differenti rispetto alle effettive visure catastali in quanto hanno subito una variazione nel classamento in data 07.08.2012 n. 7311.1/2012 prot. n. PC01089.

Censite al Catasto fabbricati del Comune di Podenzano fog. 37 mapp. 2251:

sub. 9, cat. C/1 cl. 5, cons. 45 mq., Rendita Euro 629,82  
 sub. 10, cat. C/1 cl. 5, cons. 40 mq., Rendita Euro 559,84  
 sub. 12 cat. A/2 cl. 3, cons. 3,5 vani, Rendita Euro 225,95  
 sub. 14, cat. C/1 cl. 5, cons. 37 mq., Rendita Euro 517,85  
 sub. 15, cat. A/2 cl. 3, cons. 3,5 vani, Rendita Euro 225,95  
 sub. 17, cat. C/1 cl. 5, cons. 39 mq., Rendita Euro 545,84



sub. 18, cat. C/1 cl. 5, cons. 64 mq., Rendita Euro 895,74  
 sub. 21, cat. A/2 cl. 3, cons. 4 vani, Rendita Euro 258,23  
 sub. 22, cat. A/2 cl. 3, cons. 3,5 vani, Rendita Euro 225,95  
 sub. 27, cat. A/2 cl. 3, cons. 5 vani, Rendita Euro 322,79  
 sub. 32, cat. A/2 cl. 3, cons. 6,5 vani, Rendita Euro 419,62  
 sub. 33, lastrico solare di mq. 144  
 sub. 38, cat. C/6 cl. 4, cons. 35 mq., Rendita Euro 124,72  
 sub. 40, cat. C/6 cl. 4, cons. 33 mq., Rendita Euro 117,60  
 sub. 41, cat. C/6 cl. 4, cons. 33 mq., Rendita Euro 117,60  
 sub. 42, cat. C/6 cl. 4, cons. 34 mq., Rendita Euro 121,16  
 sub. 46, cat. C/6 cl. 4, cons. 26 mq., Rendita Euro 92,65  
 sub. 49 graffato al mapp. 2248 sub. 4, cat. C/6 cl. 4, cons. 22 mq., Rendita Euro 78,40  
 sub. 52 graffato al mapp. 2248 sub. 7, cat. C/6 cl. 4, cons. 26 mq., Rendita Euro 92,65  
 sub. 53 graffato al mapp. 2248 sub. 8, cat. C/6 cl. 4, cons. 25 mq., Rendita Euro 89,09  
 sub. 55 graffato al mapp. 2248 sub. 10, cat. C/6 cl. 4, cons. 22 mq., Rendita Euro 78,40  
 mapp. 2246 sub. 1, lastrico solare di mq. 10  
 mapp. 2248 sub. 1, lastrico solare di mq. 137



Dato che le unità immobiliari (appartamenti) risultano in parte non ultimate per mancanza di posa dei pavimenti, degli accessori degli impianti tecnologici, le porte interne e le tinteggiature, e che le rimanenti unità immobiliari risultano ultimate con comunicazione di fine lavori parziale, la valutazione prevedeva € 1.600,00/mq. per i negozi (compresi accessori e pertinenze), € 1.500,00/mq. per gli appartamenti ultimati, per le autorimesse a corpo € 15.000,00/cad. le singole, € 20.000,00/cad. le medie e € 25.000,00/cad. le doppie, valore nullo per il lastrico solare.

**Il valore complessivo attribuito nella perizia del Geometra Gianluca Capra è pari ad € 1.516.700,00.**

Da un sopralluogo si è riscontrato che il negozio censito al fog. 37 mapp. 2251 sub. 9, risulta aver subito danni alle maniglie delle porte delle porte ed intrusioni.

**Si ritiene comunque congruo il valore attribuito in perizia di € 1.322.700,00**

#### *D. Immobili in Comune di San Giorgio Piacentino*

Trattasi di un vecchio fabbricato situato nel centro storico del capoluogo ad uso abitativo sviluppato su tre piani fuori terra con area scoperta pertinenziale su cui è in corso di costruzione n. 10 autorimesse interrato. Attualmente il fabbricato è in fase di recupero. La superficie in fase di recupero risulta essere di circa 510 mq. comprensiva, oltre che della parte abitativa, anche di n. 9 autorimesse interrato, n. 1 autorimessa al piano terra e n. 2 posti auto scoperti.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Piacentino fog. 6 mapp. 104:  
 sub. 2 graffato al mapp. 350 sub. 1, categ. A/5 cl. 2, cons. 2,5 vani, Rendita € 33,57  
 sub. 3 graffato al mapp. 350 sub. 2, categ. A/5 cl. 1, cons. 2,5 vani, Rendita € 28,41  
 sub. 4 graffato al mapp. 351 sub. 1, categ. A/5 cl. 2, cons. 1,5 vani, Rendita € 20,14

sub. 5 graffato al mapp. 351 sub. 2, categ. A/5 cl. 2, cons. 3 vani, Rendita € 40,28  
 sub. 6, categ. A/5 cl. 3, cons. 2 vani, Rendita € 32,02  
 sub. 7 graffato al mapp. 351 sub. 3, categ. A/5 cl. 3, cons. 2,5 vani, Rendita € 40,03  
 sub. 9, categ. A/5 cl. 1, cons. 1,5 vani, Rendita € 17,04  
 sub. 10 graffato al mapp. 351 sub. 4, categ. A/5 cl. 1, cons. 2,5 vani, Rendita € 28,41  
 sub. 13 graffato al mapp. 351 sub. 5, categ. A/6 cl. 4, cons. 5 vani, Rendita € 64,56

Censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio Piacentino fog. 6  
 mapp. 91, seminativo cl. 1, ha. 0.0402, R.D. € 2,91, R.A. € 4,05

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale di € 950,00/mq. di superficie vendibile per gli appartamenti in fase di ristrutturazione, un valore a corpo per le autorimesse nello stato di fatto di € 10.000,00/cad. ed un valore a corpo per i posti auto scoperti di € 2.500,00/cad., per un valore complessivo di € 590.000,00, pertanto, si ritiene equo il valore attribuito in perizia.

*E. Immobili in Comune di Vigolzone - capoluogo, Via Casalegno*

Trattasi di un appezzamento di terreno attualmente in uso come parcheggio pubblico non ancora asfaltato, ubicato nel capoluogo, che andrà ceduto all'Amministrazione Comunale.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Vigolzone al fog. 10

mapp. 546, seminativo irriguo cl. 1, ha. 0.04.60, R.D. € 3,40, R.A. € 4,99

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un valore nullo che si conferma.

*F. Immobili in Comune di Carpaneto Piacentino - località Campogrande*

Classificato nel P.S.C. vigente del Comune di Carpaneto Piacentino quale

Ambiti urbani consolidati - AC (Art. 107 P.S.C.)

Ambiti specializzati per attività produttive esistenti - APE (Art. 110 P.S.C.)

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile da urbanizzare e lottizzare di circa mq. 13.400 sul quale è stato presentato un Piano di lottizzazione al Comune di Carpaneto Piacentino ma di cui i lavori non sono mai stati iniziati. L'appezzamento si trova in buona posizione ben asservito dalle strade comunali.

Catasto Terreni del Comune di Carpaneto Piacentino fog. 6

mapp. 59, seminativo irriguo cl. 1, ha. 0.70.50, R.D. € 64,08, R.A. € 74,64

mapp. 129, seminativo irriguo cl. 1, ha. 0.16.20, R.D. € 14,73, R.A. € 17,15

mapp. 171, seminativo irriguo cl. 1, ha. 0.15.06, R.D. € 14,78, R.A. € 15,94

mapp. 176, seminativo irriguo cl. 1, ha. 0.32.40, R.D. € 29,45, R.A. € 34,30

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale di € 70,00/mq. di superficie da urbanizzare per un valore complessivo di € 938.000,00.

Trattandosi di terreno con piano di lottizzazione ma da urbanizzare, stante l'attuale periodo

di crisi si ritiene d'attribuire un valore di € 50,00/mq. per un valore complessivo di € 670.000,00.

F1) Al punto *FI*) della perizia del Geom. Gialuca Capra sono stati trattati alcuni appezzamenti di terreno edificabile a destinazione residenziale che risultano lottizzati in fase di ultimazione, suddivisi in lotti in parte edificabili e in parte (mapp. 168 sub. 1 e sub. 2 - 174 - 177 - 178) in aree destinate alla viabilità, al verde ed al parcheggio pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale del Comune di Carpaneto Piacentino, con soprastante cabina.

Catasto Terreni del Comune di Carpaneto Piacentino fog. 6:

mapp. 163, seminativo irriguo arborato cl. 1, ha. 0.09.30, R.D. € 8,45, R.A. € 9,85  
 mapp. 164, seminativo irriguo arborato cl. 1, ha. 0.09.30, R.D. € 8,45, R.A. € 9,85  
 mapp. 174, vigneto cl. 1, ha. 0.00.65, R.D. € 0,91, R.A. € 0,55  
 mapp. 177, seminativo irriguo arborato cl. 1, ha. 0.36.60, R.D. € 33,27, R.A. € 38,75  
 mapp. 180, seminativo irriguo arborato cl. 1, ha. 0.25.35, R.D. € 23,04, R.A. € 26,84  
 mapp. 178, seminativo irriguo arborato cl. 1, ha. 0.01.34, R.D. € 1,22, R.A. € 1,42

Catasto Fabbricati del Comune di Carpaneto Piacentino fog. 6 mapp. 168:

sub. 1, categ. D/1, Rendita € 38,00  
 sub. 2, area urbana, cons. 20 mq.

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale di € 140,00/mq. di superficie vendibile dei lotti edificabili immediatamente vendibili, € 90,00/mq. di lotti edificabili per i quali necessitano opere di stralcio per la viabilità, per un valore complessivo di € 485.000,00, pertanto si ritiene equo il valore attribuito in perizia.

F2) Al punto *F2*) della perizia del Geom. Gialuca Capra sono state alcune unità immobiliari: un appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e n. 2 autorimesse al piano interrato, facenti parte di in una palazzina a due piani fuori terra ed un piano interrato; un appartamento al piano primo con cantina al piano interrato ed un'autorimessa al piano interrato, facenti parte di un'altra palazzina fuori terra ed un piano interrato.

Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Carpaneto Piacentino

fog. 6 mapp. 166:

sub. 5, categ. A/2 cl. 3, cons. 5,5 vani, Rendita € 355,06  
 sub. 10, categ. C/6 cl. 4, cons. 39 mq., Rendita € 112,79  
 sub. 12, categ. C/6 cl. 4, cons. 29 mq., Rendita € 83,87  
 sub. 16, categ. C/2 cl. 2, cons. 5 mq., Rendita € 10,07

fog. 6 mapp. 165:

sub. 5, categ. A/2 cl. 3, cons. 6 vani, Rendita € 464,81  
 sub. 12, categ. C/6 cl. 4, cons. 28 mq., Rendita € 80,98  
 sub. 18, categ. C/6 cl. 2, cons. 3 mq., Rendita € 6,04

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale di € 1.400,00/mq. di superficie vendibile per gli appartamenti ultimati (comprendente quota parte degli accessori e pertinenze), € 1.100,00/mq. per gli appartamenti da ultimare (mapp. 166 sub. 5), valore a corpo per le autorimesse € 15.000,00/cad. e per le cantine € 2.000,00/cad., per un valore complessivo di € 336.500,00, pertanto si ritiene equo il valore attribuito in perizia.

**G. Immobili in Comune di Rottofreno - località San Nicolò Via Volta**

Classificate nel P.R.G. vigente del Comune di Rottofreno quale

ZONE C1 - ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE (ART.12)

Trattasi di n. 2 posti auto scoperti al piano terra facenti parte di una palazzina di cinque piani fuori terra ed un seminterrato

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno al fog. 29 mapp. 1100  
sub. 91, categ. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., Rendita € 30,37  
sub. 92, categ. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., Rendita € 30,37

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale a corpo per i posti auto scoperti € 3.000,00/cad., per un valore complessivo di € 6.000,00, pertanto si ritiene equo il valore attribuito in perizia.

Al punto **G1)** della perizia del Geom. Gianluca Capra sono stati trattati n. 2 posti auto scoperti al piano terra lungo il lato ovest di un'altra palazzina di cinque fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno al fog. 29 mapp. 1044  
sub. 47, categ. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., Rendita € 30,37  
sub. 48, categ. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., Rendita € 30,37

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale a corpo per i posti auto scoperti € 3.000,00/cad., per un valore complessivo di € 6.000,00, pertanto si ritiene equo il valore attribuito in perizia.

Al punto **G2)** della perizia del Geom. Gianluca Capra è stata trattata una quota di comproprietà pari a 817/1000 di area scoperta adibita a parcheggio pubblico, completamente ultimato che andrebbe ceduto all'Amministrazione Comunale a cui non è stato attribuito alcun valore commerciale.

Catasto Terreni del Comune di Rottofreno al fog. 29  
mapp. 1017, seminativo irriguo cl. 2, ha. 0.29.15, R.D. € 27,40, R.A. € 30,86



#### H. Immobili in Comune di Fidenza - località Coduro, Via Ferraris

Trattasi di un'area utilizzata a parcheggio dalle attività commerciali e produttive limitrofe, comprensiva di cabina Enel, parte interamente di proprietà della SO.GE.COS. (fog. 47 mapp. 284 - 286) in parte in comproprietà per una quota di 294/1000 (fog. 47 mapp. 282).

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra, visto l'utilizzo del terreno quale parcheggio pubblico con soprastante cabina Enel da cui ne consegue che dovrebbe essere ceduto ai fruitori, il valore commerciale è stato considerato nullo e si conferma.

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza fog. 47  
mapp. 282, area urbana di 1.840 mq.  
mapp. 284, area urbana di 135 mq.  
mapp. 286, categ. D/1, Rendita € 52,00

#### I. Immobili in Comune di Soresina - capoluogo, Via Piave

Nella carta delle sensibilità paesaggistiche del Comune di Soresina rientra in "sensibilità bassa"

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile posto in zona produttiva, attualmente in parte asfaltato ed in parte incolto

Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR) al fog. 26  
mapp. 273, area urbana di 1.300 mq.

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale di € 160,00/mq. per un valore complessivo di € 208.000,00. Si ritiene equo il valore ad € 100,00/mq. per un valore complessivo di € 130.000,00.

#### L. Immobili in Comune di Casteggio - Via Emilia

Trattasi di un appezzamento di terreno adibito ad accesso per raggiunge delle strutture adibite ad uso commerciale.

Catasto Terreni del Comune di Casteggio (PV) al fog. 7  
mapp. 110, ente urbano di mq. 1.325

Erroneamente ancora censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casteggio (PV) al fog. / mapp. 110 graffato al mapp. 160, categ. C/4 cl. U, cons. 155 mq., Rendita € 192,12

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra, visto l'utilizzo del terreno quale strada ne consegue che dovrebbe essere ceduto ai fruitori, il valore commerciale è stato considerato nullo e si conferma.

#### M. Immobili in Comune di Piacenza - località La Madonnina

Area classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Piacenza quale "Aree di Trasformazione integrate".



Censito al Catasto Terreni del Comune di Piacenza al fog. 80

mapp. 2012, seminativo cl. 4, Ha. 0.88.30, R.D. € 38,76, R.A. € 75,25

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, ancora in capo alla "Società Agricola del Trebbia Società Semplice" con cui è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in data 26.10.2006 per la somma di € 800.000,00. Il Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola del Trebbia S.S. ha confermato che la somma è già stata interamente pagata alla SO.GE.COS.. Inoltre la Società Agricola del Trebbia S.S. ha dichiarato che l'unico motivo di aggiornamento è il pagamento della seconda rata IMU 2013, per un importo di € 2.822,00; il loro credito attuale, rispetto ad ICI/IMU, è pertanto di € 12.471,49 + 2.822,00 = 15.293,49.

Nella perizia del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale di € 50,00/mq. per un valore complessivo di € 440.000,00,

Vista la forma frastagliata dell'appezzamento e la vicinanza alla tangenziale, non idonea al residenziale, stante il periodo di grave crisi del settore edilizio, si ritiene però eccessivo il valore attribuito in perizia pertanto si ritiene equo attribuire un valore complessivo di € 400.000,00 pari a circa € 45,50/mq..

#### ***N. Immobili in Comune di Borgonovo V.T.***

Trattasi di fabbricato sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato, costituito al piano terra da ampio locale commerciale con servizi ed accessori, al piano primo appartamento con cantina al piano interrato, area scoperta di pertinenza con sovrastante corpo di fabbrica ad un piano fuori terra uso magazzino oltre ad un'area scoperta stralciata adibita a parcheggio.

L'intera consistenza sopra descritta risulta attualmente di proprietà della Società ABF LEASING S.P.A. con sede a Milano che l'ha acquistata in data 26.03.2006 con Atto del Notaio Vittorio Boscarelli rep. n. 64956 e, nello stesso giorno, ha stipulato un contratto di locazione finanziaria (leasing) n. 8464 con la società SO.GE.COS. utilizzatrice degli immobili medesimi.

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borgonovo V.T. al fog. 22

mapp. 271 sub. 4, categ. A/2 cl. 3, cons. 3,5 vani, Rendita € 307,29

mapp. 271 sub. 5, categ. D/8, Rendita € 8.000,00

mapp. 271 sub. 6, categ. C/2 cl. 2, cons. 100 mq., Rendita € 263,39

mapp. 271 sub. 7, categ. A/2 cl. 3, cons. 9,5 vani, Rendita € 834,08

Censito al Catasto Terreni del Comune di Borgonovo V.T. al fog. 22

mapp. 634, seminativo cl. 2, ha. 0.04.60, R.D. € 3,21, R.A. € 4,04



**BENI MOBILI DI PROPRIETA' DELLA SO.GE.COS. Spa IN LIQUIDAZIONE**

I beni mobili di proprietà della SO.GE.COS. sono stati individuati, utilizzando le indicazioni fornitomi dal responsabile della SO.GE.COS. Spa ed elencati anche nella perizia del geom. Giovanni Buffoni, datata 14/02/2014, e sono costituiti da materiale d'ufficio quali arredi e attrezzature elettriche da ufficio, materiale da cantiere ed una autovettura.

Nella Perizia Giurata del Geom. Giovanni Buffoni del Febbraio 2014 i beni sono stati suddivisi in quattro categorie, che verranno riutilizzate anche in questa perizia per conformità:

- CATEGORIA A: Mobili vari ed elementi d'arredo per ufficio
- CATEGORIA B: Attrezzature elettroniche per l'ufficio
- CATEGORIA C: Attrezzature per cantiere
- CATEGORIA D: Autovetture.

Per la valutazione del valore dei beni si è proceduto, come è stato fatto anche nella perizia del geom. Giovanni Buffoni, a seconda del bene che si trattava, al metodo comparativo o mediante al principio di sostituzione. Col metodo comparativo sono stati stimati i valori di tutti quei beni integri e subito riutilizzabili, attraverso un'analisi di mercato dei prezzi praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Mediante il principio di sostituzione si sono stimati il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene stesso.

Si sono, dunque, ritenuti congrui i metodi di stima utilizzati nella perizia del geom. Giovanni Buffoni ed i valori di mercato attribuiti ai beni trattati nella stessa stima. Sono stati individuati tutti i beni trattati nella perizia sopracitata anche se, per quanto riguarda il ponteggio da lui suddiviso nelle varie parti, al momento del sopralluogo in Comune di Cadeo è stato trovato montato, dove, secondo quanto riferito dalla proprietà, tutte le componenti sono state utilizzate.

**CATEGORIA A: Mobili vari ed elementi d'arredo per ufficio, quasi tutti posti nella sede in via Melchiorre gioia, 22 a Piacenza:**

• N.1 scrivania	€. 50,00
• N.1 poltrona	€. 30,00
• N.1 armadio	€. 50,00
• Sala riunioni (mobile 6 ante; tavolo e n.4 poltrone)	€. 500,00
• N.1 mobile archivio	€. 50,00
• N.2 mobiletti da bagno	€. 40,00
• N.4 scrivanie	€. 200,00

• N.9 armadi	€.	450,00
• N.6 kit scaffalatura	€.	60,00
• N.2 poltroncine expo girevoli	€.	40,00
• N.8 cassettiere su ruote	€.	80,00
• N.2 tavoli con piano cristallo	€.	100,00
• N.16 sedie	€.	320,00
• N.1 tavolo ovale in legno	€.	200,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€.2.170,00</b>

**CATEGORIA B: Attrezzature elettroniche per l'ufficio:**

• N.1 server	€.	790,00
• N.5 PC Optiplex GX620	€.	250,00
• N.1 Plotter HP Design Jet 500	€.	200,00
• N.2 stampante Kyocera FS-1020D	€.	80,00
• N.1 centralino BCS 45 IPX	€.	0,00
• N.1 stampante laser BROTHER HL-4200	€.	50,00
• N.2 calcolatrici	€.	20,00
• N.1 PC DELL	€.	100,00
• N.1 PC D630 INTEL CORE	€.	100,00
• N.2 Stampanti DELL 1720	€.	80,00
• N.1 Stampante DELL COLOUR LASER	€.	60,00
• N.1 fotocopiatrice	€.	60,00
• N.1 centralino TELECOM	€.	10,00
• N.1 Stampante C810N	€.	70,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€.1.870,00</b>

**CATEGORIA C: Attrezzature per cantiere:**

• N.1 GRU a torre matricola PC 200126/03, montata in Comune di Carpaneto loc. Campo Grande, cantiere SO.GE.COS.	€.	1.500,00
• N.1 livellatore laser "Laser Level SPEKTRA"(da verificarne il funzionamento)	€.	700,00



*[Handwritten signature]*

• N.1 locale uso ufficio vendite posto in Comune di Podenzano	€.8.000,00
• N.1 locale uso ufficio da cantiere posto in Comune di Podenzano (Baracche)	€. 700,00
• N.1 locale uso ufficio posto in Comune di Podenzano (Baracche)	€. 300,00
• N.1 ponteggio montato, come dichiarato dalla proprietà, presso il cantiere nel sito in Comune di Cadeo, fraz. di Roveleto lungo la Via Emilia individuato al foglio 28 mappale 870 di proprietà dei sigg. Caterina Monza, Paolo Monza e Assunta Rosi, con Permesso di Costruire N. 08 del 26/03/2012, inizio lavori in data 22/08/2012, impresa costruttrice MORPHO SPA. Il ponteggio è regolare e completo di montanti, passerelle, ferma piede, diagonali e quant'altro necessario per essere posto in opera a regola d'arte. Le dimensioni del ponteggio sono di 38 mt. Nei lati Nord e Sud del fabbricato per una altezza di 10,50 mt., e di 6 mt nel lato ovest per una altezza di 12 mt., della superficie complessiva montato di circa mq. 870 (2x38x10,50)+(6x12).	€.5.400,00
• N.1 decespugliatore	€. 50,00
• N.1 martello GBH11 contenuto nelle baracche da cantiere a Podenzano	€. 80,00
• N.2 quadri elettrici da cantiere siti a Carpaneto in un garage.	€. 500,00
• N.6 centralini di protezione linee per utilizzo in ambienti protetti (vedere perizia geom. Buffoni)	€. 370,00
• N.2 scale prive di certificazione	€. 0,00
• N.1 stazione totale SOKKIA collocata in un'autorimessa in Carpaneto, loc. Campo Grande prop. SO.GE.COS. ( da verificarne il funzionamento)	€.2.000,00
• N.1 aspirapolvere	€. 20,00
• N. frigorifero a porta singola	€. 10,00
• N.1 forno microonde	€. 10,00
<b>TOTALE</b>	<b>€.19.640,00</b>



**CATEGORIA D: Autovetture:**

- N.1 Autovettura modello FIAT PANDA VAN, 1300cc anno 2007.

Targa DE880ST immatricolata come autocarro per trasporto di cose- uso proprio

€. 1.000,00

Si ritiene congruo attribuire un valore di mercato complessivo di:

€. 24.680,00

Nel caso in cui, però, l'utilizzatore del ponteggio, ad oggi in uso nel cantiere sopra citato, non provveda allo smontaggio ed alla messa a terra dello stesso si dovrà decurtare la somma di €. 1.800,00 dal valore attribuito di €. 5.400,00 per effettuare le operazioni di smontaggio del ponteggio. Pertanto il valore diminuirà ad

€. 22.880,00

Piacenza, li 28/03/2014

IL TECNICO

Dott. Ing. Antonio Rabboni



DOTT. ING. ANTONIO RABBONI  
Via Romagnosi, 55 - Tel. 338643 - PC  
N. 359  
ORDINE INGEGNERI DI PIACENZA  
C.F.: RBB/NTN 41P18 G535N  
P. IVA: 0022125/033/5

# TRIBUNALE DI PIACENZA

non 536/16

## VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2014 addì 31 del mese di Marzo nella cancelleria dell'intestato Tribunale avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso l'ING. ANTONIO RABBONI nato a Piacenza il 18 Settembre 1941 e con studio in Piacenza in via Romagnosi, 55, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n.389, il quale chiede di asseverare mediante giuramento la sopraestesa perizia.

Previa ammonizione di legge sull'importanza del giuramento e delle conseguenze penali per i giuramenti falsi o reticenti fattagli dal Cancelliere, il perito giura ripetendo la seguente formula: "Giuro di aver bene e fedelmente provveduto alle operazioni a me commesse al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

IL CANCELLIERE

" FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
On. ssa Annamaria MARZI

*Per*

IL PERITO

Dott. Ing. Antonio Rabboni

*[Handwritten signature of Antonio Rabboni]*

Dott. Ing. ANTONIO RABBONI  
Via Romagnosi, 55 - Tel. 338643 - PC  
n. 389  
ORDINE INGEGNERI DI PIACENZA  
C.F.: RBB NTN 41P18 G535N  
P. IVA: 0022125/033/5

