

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

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

PRECISAZIONI E RETTIFICHE ALLA

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

in data 28.03.2014

Dott. Ing. Antonio Rabboni
Dgt. Ing. ANTONIO RABBONI
Via Romagnosi, 55 - Tel. 338643 - PC
N. 389
ORDINE INGEGNERI DI PIACENZA
C.F.: RBB NTN 41P18 G535N
P. IVA: 0022125103375

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."

Premesso che in data 28.03.2014 il sottoscritto redigeva una perizia relativa al quesito di cui sopra (con giuramento presso il Tribunale di Piacenza in data 31.03.2014 n. 534/16) e da un successivo controllo sono stati riscontrati alcuni errori ed imprecisioni nella parte inerente alla stima dei beni immobili nei punti A, B, C2, D, I, M di detta perizia:

**PUNTO A. Immobili in Comune di Piacenza - località Madonnina, Via Bubba
PAG. 2 - Foglio 81 mappale 11 - prato cl. U, are 3.90, R.D. € 2,62 - R.A. € 2,42**

Dopo attento esame della perizia giurata del geom. Gianluca Capra del 23/07/2013 si precisa che la valutazione del geom. Capra è di €. 55,00 al mq.. Detto valore non si condivide ed il sottoscritto valuta l'area €. 50,00 al mq che per una superficie di 390 mq si ottiene un valore di €. 19.500,00 che si arrotonda a €. 20.000,00.

Pertanto si attribuisce all'area in oggetto nel Comune di Piacenza un valore complessivo di € 20.000,00 (diconsi Euro Ventimila/00).

PUNTO B. Immobili in Comune di Piacenza - Loc. Vallera

PAG. 3 - Catasto Terreno : Foglio 53 mappale 7 "ENTE URBANO" mq. 100 - Catasto Fabbricati : Foglio 53 mappale 535 Area Urbana di mq. 13 - mappale 536 Area Urbana di mq. 13 - mappale 528 sub. 1 area urbana di mq. 809 - mappali 515 e 528 sub 2 in corso di costruzione



Dopo attenta lettura la perizia giurata in data 23/07/2013 del Geom. Gianluca Capra prevedeva € 800,00/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 € 275.000,00 e non di € 245.000,00.

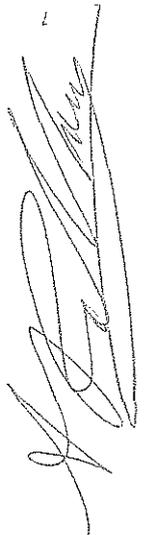
Il sottoscritto, però, ritiene equo attribuire i seguenti valori di €. 700,00 al mq e di €. 130 al mq per l'area pertinenziale e di €. 2.500,00 per i posti auto scoperti, pertanto il valore complessivo è di €. 245.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantacinquemila/00) per gli immobili siti in Comune di Piacenza loc. Vallera

**PUNTO C2. Immobili in Comune di Podenzano - capoluogo Villa Romagnoli
PAG. 5**

Nella perizia di congruità redatta dal sottoscritto in data 28.03.2014 si riferisce che la valutazione relativa alla perizia giurata del Geom. Gianluca Capra di €. 1.516.700 non è esatta.

Dopo attento esame il sottoscritto precisa che per l'immobile descritto al punto C2 costituito dai seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comuni di Podenzano al Foglio 37 mappale 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



Il valore complessivo attribuito nella perizia del Geometra Gianluca Capra è pari ad € 1.287.700,00.

Si ritiene congruo il valore attribuito in perizia di € 1.287.700,00 (diconsi Euro unmilione duecento ottantasettemilasettecento/00).

PUNTO D. Immobili in Comune di San Giorgio Piacentino

PAG. 6

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
 e 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

Si precisa che nella perizia giurata del 23/07/2013 del Geom. Gianluca Capra è stato attribuito un prezzo commerciale di € 1.050,00/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 € 640.000,00 e non di € 590.000,00 come erroneamente indicato dal sottoscritto.

Il sottoscritto attribuisce per gli immobili i seguenti valori: €. 950,00 al mq per il fabbricato residenziale, €. 10.000,00 per le autorimesse e €. 2.500,00 per i posti auto.

Complessivamente:

510,00 mq x 950,00 €/mq=	€ 484.500,00 +
n. 10 (autorimesse) x 10.000,00 € =	€ 100.000,00 +
n. 2 (posti auto) x 2.500,00 =	€ 5.000,00 =

Sommano € 589.500,00

Arrotondando ad €. 590.000,00 (diconsi Euro cinquecentonovantamila/00)

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

PAG. 9 - Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR) al fog. 26 mapp. 273, area urbana di 1.300 mq.

Il valore indicato nella perizia giurata del geom. Gianluca Capra del 23.07.2013, è pari ad € 185,00/mq. per un valore complessivo di € 240.500,00 e non di € 208.000,00. Si ritiene equo di dover ridurre il valore ad € 100,00/mq. per un valore complessivo di € 130.000,00 (diconsi Euro centotrentamila).

PUNTO M. Immobili in Comune di Piacenza - Loc. La Madonnina

PAG. 10 - 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

Nella perizia giurata del Geom. Gianluca Capra del 23.07.2013 è stato attribuito un prezzo commerciale di € 55,00/mq. per un valore complessivo di € 485.000,00 e non di € 440.000,00.

Si conferma comunque il valore di €. 400.000,00 (diconsi Euro quattrocentomila/00) indicato in perizia del sottoscritto del 28.04.2014

PAG. 11

Si confermano i valori nella perizia redatta dal sottoscritto non oggetto della presente rettifica e si elencano di seguito i valori attribuiti dal sottoscritto:

A. Immobili in Comune di Piacenza - Località Madonnina, Via Bubba	€	20.000,00
B. Immobili in Comune di Piacenza - loc. Vallera	€	245.000,00
C. Immobili in Comune di Podenzano - capoluogo lottizzazione Villa Romagnoli .	€	1.665.930,00
	C1)	€ 0,00
	C2)	€ 1.287.700,00
D. Immobili in Comune di San Giorgio Piacentino	€	590.000,00
E. Immobili in Comune di Vigolzone - capoluogo, Via Casalegno	€	0,00
F. Immobili in Comune di Carpaneto Piacentino - loc. Campogrande	€	670.000,00
	F1)	€ 485.000,00
	F2)	€ 336.500,00
G. Immobili in Comune di Rottofreno - loc. San Nicolò Via Volta	€	6.000,00
	G1)	€ 6.000,00
	G2)	€ 0,00
H. Immobili in Comune di Fidenza - loc. Coduro, Via Ferraris	€	0,00
I. Immobili in Comune di Soresina - capoluogo, Via Piave	€	130.000,00
L. Immobili in Comune di Casteggio - Via Emilia	€	0,00
M. Immobili in Comune di Piacenza - loc. La Madonnina	€	400.000,00

Sommano: € 5.842.130,00

Piacenza, li 07/04/2014

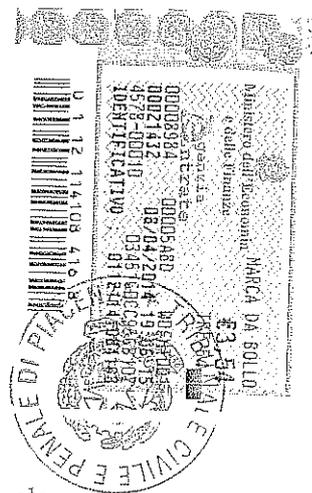
IL TECNICO

Dott. Ing. Antonio Rabboni RABBONI
Via Bernaccesi, 95 - TEL. 498643 - PC
P.I. 0399
OFFICINE INGEGNERI DI PIACENZA
C.F.: RBB NTN 41P18 G535N
P. IVA: 0022125103315

TRIBUNALE DI PIACENZA

Proc. 578/14

VERBALE DI GIURAMENTO



L'anno 2014 addi 09 del mese di Aprile 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

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr.ssa Annamaria MARZI

Marzi



IL PERITO

Dott. Ing. Antonio Rabboni

Dott. ing. ANTONIO RABBONI
Via Romagnosi, 55 - Tel. 835643 - PG
N. 389

ORDINE INGEGNERI DI PIACENZA
C.F. RBB NTN 41218 0535N
P. IVA: 0022125103335

[Handwritten signature of Antonio Rabboni]