

Perito Ipotecario  
Gianfranco Orsi  
via G. Mameli, 14  
27010 Vellezzo Bellini (PV)  
tel. 02/3311963 - 3311615  
e-mail [gianfrancoorsi@virgilio.it](mailto:gianfrancoorsi@virgilio.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**

**2° SEZIONE FALLIMENTI**

\*\*\* \*\* \*\*

FALLIMENTO : G.E.M.A.L. PAVIMENTI S.R.L.  
GIUDICE DELEGATO : Dr. FILIPPO D'AQUINO  
CURATORE : Dr. PIZZELLI FULVIO  
PERITO IPOCATASTALE : RAG. GIANFRANCO ORSI

\*\*\* \*\* \*\*



**RELAZIONE INTEGRATIVA CON**  
**AGGIORNAMENTO STIMA IMMOBILE**

Al sottoscritto perito Orsi Gianfranco, con studio in Vellezzo Bellini (PV) - Via Goffredo Mameli 14 - con mandato del Curatore, Dr. Pizzelli Fulvio, veniva conferito l'incarico di procedere alla

N. 356/2014

Giudice Delegato

Dr. D'Aquino

valutazione e stima degli immobili di compendio della procedura - G.e.m.a.l. Pavimenti S.r.l. - siti in Comune di San Genesio ed Uniti (PV).

Svolte tutte le necessarie operazioni peritali previste dall'incarico conferitogli nell'interesse del fallimento in epigrafe, lo scrivente concludeva l'elaborato peritale il 11/12/2014.

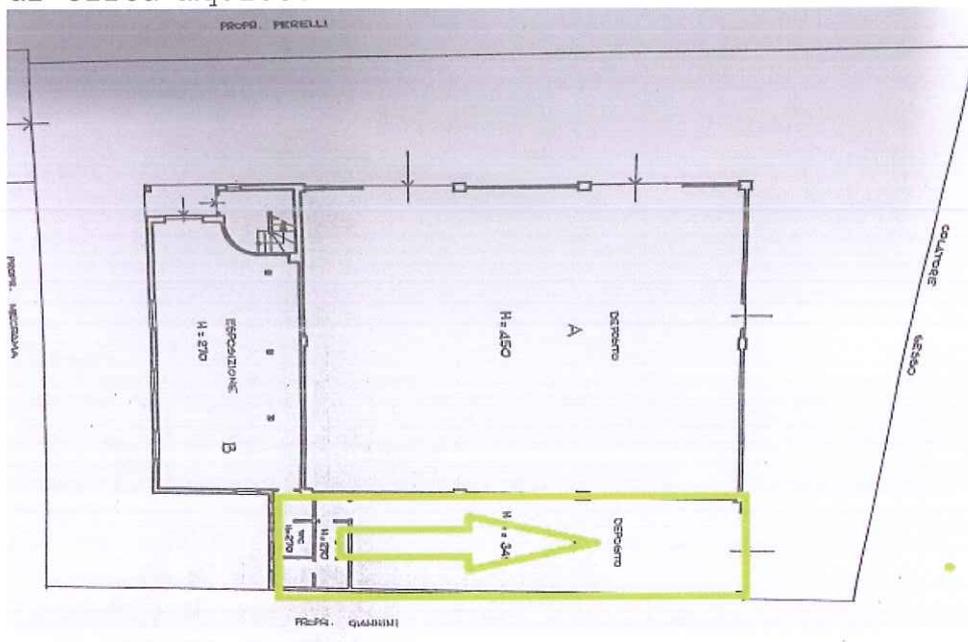
Successivamente il Curatore del fallimento richiedeva perizia integrativa;

#### **PREMESSO**

- Che, in particolare il compendio immobiliare oggetto di aggiornamento di stima è costituito da:
  - 1) Piena proprietà di: area con sovrastante capannone composto da due depositi distinti, più parte espositiva con sovrastante zona ufficio nonché quota di cabina elettrica, siti in San Genesio ed Uniti (PV) - Viale Industria, 7;
- Che, la procedura ha richiesto una integrazione informativa rivolta ai terzi interessati all'immobile per "rischio di causa" in tema di mancato rispetto delle distanze tra fabbricati edificati a confine.

- Cronistoria

Vi è stata causa pendente sul Tribunale di Pavia alla data del fallimento promossa dal confinante (in mappa sito a Nord-Est) proprietà Giannini il quale chiedeva il ripristino delle distanze stabilite dalla normativa tra porzione dell'immobile proprietà Gemal Pavimenti srl costruito a confine con il suo terreno (deposito con inclusa zona bagno) della superficie lorda di circa mq.105.



Tale accordo a erigere a confine deriva da "Convenzione" sottoscritta con scrittura privata del 18.06.1993 firmata dalle parti proprietarie dell'epoca.

Tale convenzione non fu trascritta ne riportata

negli atti di compravendita come così previsto dal P.R.G. dell'epoca.

Si precisa tuttavia che l'immobile nel suo complesso ha ottenuto l'approvazione di regolarità urbanistica delle opere eseguite (porzione a confine compresa) tra la concessione edilizia e le sue varianti conclusasi con l'agibilità rilasciata in data 29/04/1997 di prot.06/97 dal Comune di San Genesio ed Uniti (PV).

Tale sopraccitata causa si è conclusa con decreto del Tribunale di Pavia col quale si dichiarava l'incompetenza del Giudice adito trasferendo al Tribunale di Milano l'incombenza. Successivamente, nell'esercizio in corso, al Curatore del fallimento Gemal Pavimenti srl pervenne una convocazione in mediazione preliminare all'instaurazione di un'eventuale nuovo giudizio tendente a riproporre la questione.

A fronte di quanto sopraesposto nelle premesse la procedura ha richiesto di integrare la stima palesando ai terzi l'eventuale possibilità che la causa possa essere riproposta nel tempo con le "eventuali", in caso di rimborso del presunto

danno, conseguenti ricadute di natura economica.

\*\*\*\* \*

Tutto a fronte di quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue.

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE

<p style="text-align: center;"><b>CAPANNONE CON AREA PERTINENZIALE E QUOTA CABINA ELETTRICA</b></p>
---

#### **AGGIORNAMENTO SITUAZIONE CATASTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

I dati identificativi catastali dell'area e della cabina elettrica sono rimasti immutati mentre il capannone ha subito una modifica quindi:

da sezione urbana B foglio 3 particella 116 a

**- sezione B foglio 3 particella 116 subalterno 2**

dati derivanti da Variazione del 21/06/2016 protocollo n.PV0085666 in atti dal 21/06/2016 bonifica identificativo catastale (n.44291.1/2016), invariata la rendita;

- Che la mappa dei luoghi risulta ora aggiornata;

#### **AGGIORNAMENTO SITUAZIONE IPOTECARIA ALL'ATTUALITA'**

Dalla certificazione ipotecaria presente agli atti ad oggi sono variate le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale del 18/07/2012 nn. 1822/11420  
risulta cancellata totalmente con annotazione del  
31/12/2014 n.2286;

- ipoteca giudiziale del 27/12/2012 nn. 3107/19270  
risulta cancellata totalmente con annotazione del  
24/05/2016 n.1466;

### **CONSISTENZA e DESCRIZIONE**

La porzione immobiliare oggetto del contendere è di forma rettangolare e ha una superficie totale di circa 105 mq. (mt.21,45 lungh.x mt.4,90 largh. mt. 3.45 h.).

Fabbricato posto lateralmente che presenta l'accesso posteriormente all'edificio principale.

La costruzione è sorretta da un muro laterale a confine composto da blocchi di cemento mentre sull'altro lato poggia giuntata sul fianco del deposito principale.

Parte della struttura è di metallo, la copertura ad una falda inclinata formata da lastre in fibrocemento, pavimentazione in cemento con muro non intonacato.

Dal locale deposito tramite disimpegno si accede al bagno e da questo a due locali ripostiglio.

I locali sono parzialmente piastrellati, presenti sanitari in ceramica, piatto doccia e rubinetteria inox, dall'ultimo disimpegno vi è porta che da accesso diretto al locale espositivo del capannone principale.

#### AGGIORNAMENTO DI VALORE

A fronte di eventuale "rischio di causa" viene comunque considerata la riduzione del valore dell'immobile sul principio di una minore superficie disponibile dovuta alla demolizione della porzione del fabbricato a confine.

Quindi :

superficie immobile mq.105 circa x val.€ 285,00 mq.

Totale parziale - € 29.925,00

Costo demolizione e smaltimento macerie

Indicativo forfettario

Totale parziale - € 6.200,00

#### TOTALE GENERALE A DEDURRE

€ - 36.125,00 da quanto periziato che si riproduce di seguito:

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di G.E.M.A.L. Pavimenti S.r.l.- Piena proprietà con quota cabina enel

Cod. Fiscale: 11063810151

Parametri globali come da perizia

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coeff.	Consistenza equivalente
Capannone con area cortilizia + quota per cabina elettrica	sup lorda TOTALE	593,00	1,00	593,00
Consistenza capannone: P. T: 520 mq. circa x coeff. 1 : 520 mq. circa P. 1: 70 mq. circa x coeff. 1: 70 mq. circa Balconi: 12 mq. circa x coeff. 0,25: 3 mq. circa Superficie totale: 593 mq. circa				
		<b>Totale</b>	<b>Mq.</b>	<b>593</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo basato sui "valori di mercato" attuali in funzione della tipologia dell'immobile, attraverso riferimenti dei vari listini immobiliari, operatori di zona, indagini di altre vendite giudiziarie in zone limitrofe ed infine tenendo in considerazione anche lo stato attuale di crisi del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.m.i..

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore mq.	Valore diritto e quota
Capannone	D/8	593	593	€ 285,00	<b>€ 169.005,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per dare impulso alla vendita giudiziaria ed a causa dell'attuale crisi del mercato immobiliare e della particolare tipologia dell'immobile:

€ - 25.350,75

Dedotto spese per sistemazione modifiche edili – urbanistiche degli spazi interni e alle difformità catastali:

€ - 3.000,00

**Dedotto eventuale danno da "rischio causa"  
Perdita superficie mq.105 con demolizione e  
Smaltimento macerie indicativo forfettario**

**€ -36.125,00**

Arrotondamento:

€ - 529,25

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**€ 104.000,00**

Prezzo di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **Occupato** (dedotto -30%) € **72.800,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di **LIBERO**: € **104.000,00**

oltre iva e/o imposte dovute

\*\*\*\* \*

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

#### ALLEGATI

- 1.1 FOTO IMMOBILE A CONFINE;
- 2.1 IPOTECARIO AGGIORNATO;
- 3.1 CATASTO AGGIORNATO CON VARIAZIONE;
- 4.1 ESTRATTO MAPPA;

Vellezzo Bellini, 02 maggio 2017

il perito

Gianfranco Orsi

