

CERTIFICATORE ENERGETICO ACCREDITATO REGIONE EMILIA ROMAGNA N. 01400 – REGIONE LOMBARDIA N. 8594
ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROV. DI PIACENZA N. 1430
ISCRITTO REG. CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI PIACENZA N. 229
COORDINATORE ALLA SICUREZZA DEI CANTIERI EDILI
VIA SAN GIOVANNI N. 10
29121 PIACENZA

Tel. 0523 - 337160
Fax 0523 - 304584

**TRIBUNALE DI PIACENZA - SEZIONE ESECUZIONI,
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 315/2012 e N. 03/2013.**

RELAZIONE PERITALE

Dott. Michele Passini
Via San Giovanni n. 10
29121 Piacenza

Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N.° 1430
Michele PASSINI

**TRIBUNALE DI PIACENZA - SEZIONE ESECUZIONI,
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 315/2012 e N. 03/2013.**

INDICE.

• RELAZIONE PERITALE.

Allegati:

- 1) n. 269 fotografie.
- 2) Estratto di mappa catastale cespiti A).
- 3) Visure catastali cespiti A).
- 4) Estratto di mappa catastale cespiti B).
- 5) Elaborato planimetrico edificio condominiale cespiti B).
- 6) Visure catastali cespiti B).
- 7) Planimetrie catastali cespiti B).
- 8) Certificato di destinazione urbanistica cespiti.
- 9) a-b-c Cespiti B): Verbale sopralluogo del 14/06/2013, con fotografie originale contratto di locazione Sig. Verbale sopralluogo del 08/07/2013, con fotografie originale contratto di locazione Sig. Verbale sopralluogo del 08/07/2013, con fotografie originale contratto di locazione Sig.
- 10) Copia certificato di conformità edilizia e agibilità di parte dei cespiti B).
- 11) Dichiarazione amministratore Condominio Leonardo e contabilità condominiale con verbale assemblea.
- 12) Planimetrie rilievo dei Cespiti B).

TRIBUNALE DI PIACENZA – SEZIONE ESECUZIONI, ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 315/2012 e N. 03/2013.

PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A RL – SOC. GESTIONE CREDITI BP

SCPA – AVVOCATI: PIER ANGELO METTI, GIOVANNI GIUFFRIDA,

MASSIMILIANO BISSI, BARBARA MAZZA.

CONTRO:

INTERVENUTI:

ALTRI CREDITORI ISCRITTI:--

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

All'udienza dell'11 febbraio 2013 l'Ill.mo G.E. Dott. Antonino Fazio nominava esperto C.T.U. relativamente i beni oggetto d'esecuzione, lo scrivente Dott. Michele Passini iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza al n. 1430, con studio in Piacenza Via San Giovanni n. 10, prestava giuramento di rito, indi veniva conferito il seguente incarico, cui rispondere entro i termini prescritti dell'udienza fissata per il giorno 15/07/2013, come segue:

- esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;
- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:
 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;

3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, *leasing*, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite *ex art. 540 comma 2 c.c.*), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;
4. l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso e a quello precedente *art. 63 disp. Att. c.c.*), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
 - atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
 - il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, *propter rem*, servitù, uso, abitazione);
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;
6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;
7. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene,

in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;

8. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
9. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
10. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
11. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
12. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un *file* contenete la relazione peritale così come sopra indicata ed un *file* contenete le fotografie.

OPERAZIONI PERITALI:

Constatata la reiterata irreperibilità e conseguente assenza di collaborazione dell'esecutata, considerati i tempi tecnici di preavviso e quelli più lunghi d'attesa delle ricevute di notifica delle comunicazioni sulle operazioni peritali e degli accessi, la conseguente necessità d'entrare in via forzata con l'ausilio della Forza Pubblica e di fabbro di fiducia, al fine di visionare l'interno delle molteplici unità immobiliari oggetto d'esecuzione, la complessità delle indagini peritali che ne è derivata dovuta all'esistenza di diverse abitazioni, box e cantine, non accessibili liberamente, tali fattori hanno costretto lo scrivente a presentare in data 17/05/2013 istanza di proroga di giorni 90 per il deposito della relazione peritale, dandone notizia ai Procedenti e Intervenuti, allo scopo di bene adempiere il proprio incarico; tutto ciò premesso, con raccomandata A.R. del 11/03/2013 inviata alle parti, lo scrivente dava apertura alle operazioni peritali fissando un primo incontro presso il proprio Studio sito in Piacenza Via San Giovanni n. 10 alle ore 9,30 del giorno

22/03/2013, tale appuntamento andava deserto; con raccomandata A/R del 22/03/2013 fissava per il giorno 05/04/2013 alle ore 9,30 il prosieguo delle operazioni peritali presso il proprio ufficio, anche tale incontro andava deserto; nel frattempo compiva indagini presso vari uffici pubblici e un primo sopralluogo ricognitivo; convocava quindi con raccomandata A/R del 30/04/2013 l'accesso in sito presso gli immobili oggetto d'esecuzione siti in Piacenza Via Madre Teresa di Calcutta dal n. 59 al n. 81, e in Località Borgotrebbia Strada dell'Aguzzafame, previsto per il giorno 16/05/2013 alle ore 11,00 e non trovando alcuno nell'edificio di Via Madre Teresa di Calcutta, non poteva accedere; lasciava quindi missive sulle porte d'ingresso all'edificio di Via Madre Teresa di Calcutta dal n. 59 al n. 81, ottenendo così un contatto da parte dell'amministratore del Condominio e di un occupante di un alloggio più avanti narrato, effettuava quindi in data 14/06/2013 ulteriore sopralluogo, potendo prendere visione solo di parte delle unità immobiliari dell'edificio, cioè quelle che risultavano liberamente accessibili quali alcuni box e cantine; poco oltre in termini temporali contattava il progettista e D.L. del fabbricato, Arch. Domenico Manfredi, il quale era in possesso di una chiave passe-partout che veniva prestata allo scrivente, potendo così accedere in seguito a diverse abitazioni senza danneggiare o sostituire le serrature dei portoncini. Stante il persistere della latitanza della società esecutata e la conseguente impossibilità d'accesso a numerose altre unità immobiliari, con raccomandata A/R del 24/06/2013 notificava all'esecutata l'accesso forzoso al sito di Via Madre Teresa di Calcutta dal n. 59 al n. 81 con l'ausilio della forza pubblica, previsto dalle ore 9,00 dei giorni di lunedì 08 luglio 2013 – mercoledì 10 luglio 2013 – venerdì 12 luglio 2013. Assistito da Pattuglie della Polizia Municipale di Piacenza poteva accedere alle varie unità immobiliari, accertando in alcuni casi la presenza di abitanti, come di seguito meglio esplicitato. Poteva indi finalmente prendere visione dei cespiti ed esperire ogni indagine necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto. Compiuto ogni necessario accertamento anche presso i Pubblici Uffici, lo scrivente C.T.U. è ora in grado di rispondere al quesito posto come segue:--

PREMESSA

Allo scopo di rendere più agevole la lettura dei successivi paragrafi, i cespiti verranno suddivisi in due gruppi d'appartenenza indicati per brevità quali **Cespiti A)** i terreni edificabili ubicati in Piacenza Località Borgotrebbia Strada dell'Aguzzafame, e quali **Cespiti B)** le unità immobiliari site nell'edificio condominiale di Via Madre Teresa di Calcutta dal n. 59 al n. 81 – Piacenza. Con riferimento a questi ultimi, di seguito si riporta una tabella riepilogativa che mostra dati

riguardanti a come sia avvenuto l'accesso e la disponibilità o meno delle chiavi, nonché lo stato d'occupazione dell'unità immobiliare e l'esistenza del certificato d'abitabilità. Si precisa inoltre che ove indicata "Chiave d'accesso Non reperibile", si è proceduto all'apertura tramite fabbro con richiusura senza arrecare danneggiamenti alla serratura (cfr. Tabella I).—

Tabella I. Cespiti B) Unità immobiliari site in Via Madre Teresa di Calcutta – Piacenza, censite al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891

Lotto	Sub.	destinazione	Abitabilità	Chiave d'accesso	Libero/Occupato
1)	03	Abitazione P.T.-1 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
2)	04	Abitazione P.T. Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
3)	10	Abitazione P.T. Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
4)	13	Abitazione P.T. Cantina P. S1	NO	A mani degli occupanti Aperta	Occupati
5)	14	Abitazione P.T. Cantina P. S1	NO	A mani degli occupanti Aperta	Occupati
6)	15	Abitazione P.1-2 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
7)	16	Abitazione P. 1 Cantina	NO	Assente, accesso da porta- finestra su balcone. Aperta	Liberi
8)	22	Abitazione P. 1 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
9)	24	Abitazione P.1-2 Cantina P. S1	NO	A mani degli occupanti Non reperibile	Occupati
10)	25	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
11)	26	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Non reperibile	Liberi

Lotto	Sub.	destinazione	Abitabilità	Chiave d'accesso	Libero/Occupato
12)	27	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Non reperibile	Liberi
13)	28	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
14)	29	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
15)	30	Abitazione P. 2 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta	Liberi
16)	31	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	NO	Assente, accesso da porta- finestra su balcone. Aperta	Liberi
17)	32	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	NO	Passe-partout Aperta, contiene quadro tecnico macchine ascensore	Libera Occupata in parte da quadro tecnico
18)	33	Autorimessa	SI	A mani degli occupanti	Occupata
19)	34	Autorimessa	SI	Aperta	Libera
20)	35	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
21)	37	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
22)	44	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
23)	45	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
24)	47	Autorimessa	SI	Aperta	Libera
25)	48	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
26)	49	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
27)	50	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
28)	52	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
29)	53	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
30)	54	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
31)	55	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
32)	58	Autorimessa	SI	Aperta	Libera

Lotto	Sub.	destinazione	Abitabilità	Chiave d'accesso	Libero/Occupato
33)	59	Autorimessa	SI	Aperta	Libera
34)	60	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
35)	61	Autorimessa	SI	Aperta	Libera
36)	62	Autorimessa	SI	Aperta	Libera
37)	63	Autorimessa	SI	Aperta	Libera
38)	64	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
39)	65	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
40)	68	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera
41)	69	Autorimessa	SI	Non reperibile	Libera

PUNTO 1. (identificazione dei beni).

Cespiti A)

I beni di cui trattasi sono ubicati in Piacenza Località Borgotrebbe Strada dell'Aguzzafame, constano di terreni edificabili suddivisi in due lotti tra loro separati; il tutto è censito presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza come segue:--

I) Area edificabile distinta al Catasto Terreni Comune di Piacenza **Foglio n. 35 particella n. 292** prato irriguo classe 2 di ha 0,3000 R.D. € 32,69 R.A. € 27,11; intestati: con sede in Milano C.F. 05722700969 proprietaria per 1/1. **Confini in circondario:** aree censite al Catasto Terreni Foglio n. 35 particelle n. 185, n. 186, n. 184, n. 293, n. 296.—

II) Area edificabile distinta al Catasto Terreni Comune di Piacenza **Foglio n. 35 particella n. 295** prato irriguo classe 2 di ha 0,2760 R.D. € 30,08 R.A. € 24,94; intestati: con sede in Milano C.F. 05722700969 proprietaria per 1/1. **Confini in circondario:** aree censite al Catasto Terreni Foglio n. 35 particelle n. 189, n. 260, n. 272, n. 295, n. 308.—

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli sopra scritti, ove non sono riportati i confini.—

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a —

PROVENIENZA:

La quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [] come descritta, degli immobili oggetto di pignoramento, pervenne all'esecutata mediante atto di compravendita a rogito notaio Dott.ssa Paola Ugolotti di Piacenza del 19/05/2008 Rep. n. 76398 Racc. n. 9515, trascritto a Piacenza il 22/05/2008 RP. n. 5706 RG. n. 8986, soggetti contro [] con sede in Castel San Giovanni C.F. []

ALTRE FORMALITÀ:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni in oggetto hanno subito anche i seguenti passaggi di proprietà, iscrizioni o trascrizioni:--

Trascrizione contro [] per 2/6 dell'usufrutto; [] e [] per 1/6 di nuda proprietà e 2/6 di proprietà ciascuna; atto per causa di morte denuncia di successione Agenzia delle Entrate di Piacenza del 13/02/2004 Rep. n. 204/325, trascritto a Piacenza il 09/03/2004 RP. n. 2924 RG. n. 3919, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Terreni Fg. 35 particella n. 41.—

Trascrizione contro [] a favore di [] con sede in Castel San Giovanni, per 1/1 della piena proprietà; atto notaio Rozza Vincenzo di Lodi del 29/10/2007 Rep. n. 24465 Racc. n. 10997, trascritto a Piacenza il 22/11/2007 RP. n. 11823 RG. n. 19763, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Terreni Fg. 35 particella n. 292 e n. 295.—

Convenzione edilizia a favore di Comune di Piacenza, contro [] con sede in Castel San Giovanni; atto notaio Astrua Francesco di Pianello Val Tidone del 29/01/2008 Rep. n. 63809 Racc. n. 16131, trascritto a Piacenza il 08/02/2008 RP. n. 1573 RG. n. 2576, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Terreni Fg. 35 particella n. 292 e n. 295.—

Trascrizione contro [] con sede in Castel San Giovanni, a favore di [] con sede in Milano, per 1/1 della piena proprietà; atto notaio Ugolotti Paola di Fiorenzuola D'Arda del 19/05/2008 Rep. n. 76398 Racc. n. 9515, trascritto a Piacenza il 22/05/2008 RP. n. 5706 RG. n. 8986, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Terreni Fg. 35 particella n. 292 e n. 295.—

Trascrizione contro [] con sede in Castel San Giovanni, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. con sede in Roma, scrittura privata con sottoscrizione autenticata – costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto notaio Astrua Francesco di Pianello Val Tidone

del 19/05/2008 Rep. n. 64087 Racc. n. 16308, trascritto a Piacenza il 06/06/2008 RP. n. 6320 RG. n. 9851, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Terreni Fg. 35 particella n. 292 e n. 295.—

Iscrizione contro a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi, per 1/1 della piena proprietà; atto notaio Ugolotti Paola di Fiorenzuola D'Arda del 19/05/2008 Rep. n. 76399 Racc. n. 9516, trascritto a Piacenza il 22/05/2008 RP. n. 1438 RG. n. 8987, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Terreni Fg. 35 particella n. 292 e n. 295.—

Annotazione a iscrizione per erogazione parziale contro a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi; atto notaio Di Lorenzo Luca di Piacenza del 21/12/2009 Rep. n. 3370 Racc. n. 2302, trascritto a Piacenza il 25/01/2010 RP. n. 145 RG. n. 1105.—

Annotazione a iscrizione per erogazione parziale contro a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi; atto notaio Di Lorenzo Luca di Piacenza del 10/03/2010 Rep. n. 3654 Racc. n. 2490, trascritto a Piacenza il 15/03/2010 RP. n. 531 RG. n. 3946.—

Annotazione a iscrizione per rinegoziazione mutuo contro a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi; atto notaio Di Lorenzo Luca di Piacenza del 26/05/2010 Rep. n. 4003 Racc. n. 2716, trascritto a Piacenza il 14/06/2010 RP. n. 1263 RG. n. 8588.—

Trascrizione contro a favore di Società Gestione Crediti BP S.C.P.A. con sede in Lodi, atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, del 07/12/2012 Rep. n. 3292/2012, trascritto a Piacenza il 24/12/2012 RP. n. 11258 RG. n. 15030, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Terreni Fg. 35 particella n. 292 e n. 295.—

PUNTO 1. bis (identificazione dei beni).

Cespiti B)

I beni di cui trattasi per varia destinazione e natura, come da tabella sotto riportata, sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza e meglio precisati nell'allegata visura catastali come segue (cfr. tabella II.):--


Dott. Michele Passini
Via San Giovanni n. 10 -
29121 Piacenza

Tabella II. Cespiti B) Unità immobiliari in Via Madre Teresa di Calcutta – Piacenza, censite

al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891 – Zona Cens. 1.

Lotto	Sub.	Destinazione	Categoria	Classe	Consistenza Vani – mq.	Rendita €
1)	03	Abitazione P.T.-1 Cantina P. S1	A/2	4	4	433,82
2)	04	Abitazione P.T. Cantina P. S1	A/2	4	4	433,82
3)	10	Abitazione P.T. Cantina P. S1	A/2	4	5	542,28
4)	13	Abitazione P.T. Cantina P. S1	A/2	4	4	433,82
5)	14	Abitazione P.T. Cantina P. S1	A/2	4	4	433,82
6)	15	Abitazione P.1-2 Cantina P. S1	A/2	4	4,5	488,05
7)	16	Abitazione P. 1 Cantina	A/2	4	5,5	596,51
8)	22	Abitazione P. 1 Cantina P. S1	A/2	4	4	433,82
9)	24	Abitazione P.1-2 Cantina P. S1	A/2	4	5	542,28
10)	25	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	A/2	4	5	542,28
11)	26	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	A/2	4	4,5	488,05
12)	27	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	A/2	4	6	650,74
13)	28	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	A/2	4	4,5	488,05

Lotto	Sub.	Destinazione	Categoria	Classe	Consistenza Vani – mq.	Rendita €
14)	29	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	A/2	4	4,5	488,05
15)	30	Abitazione P. 2 Cantina P. S1	A/2	4	5	542,28
16)	31	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	A/2	4	4,5	488,05
17)	32	Abitazione P. 2-3 Cantina P. S1	A/2	4	6	650,74
18)	33	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
19)	34	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
20)	35	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
21)	37	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
22)	44	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
23)	45	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
24)	47	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
25)	48	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
26)	49	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
27)	50	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
28)	52	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
29)	53	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
30)	54	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
31)	55	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
32)	58	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
33)	59	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
34)	60	Autorimessa	C/6	6	15	89,09
35)	61	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
36)	62	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
37)	63	Autorimessa	C/6	6	14	83,15

Lotto	Sub.	Destinazione	Categoria	Classe	Consistenza Vani – mq.	Rendita €
38)	64	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
39)	65	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
40)	68	Autorimessa	C/6	6	14	83,15
41)	69	Autorimessa	C/6	6	14	83,15

Identificazione, descrizione e confini in circondario, come da sotto riportata Tabella III.:

Tabella III. Cespiti B) Unità immobiliari in Via Madre Teresa di Calcutta – Piacenza, censite al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891.				
Lotto	Sub.	Destinazione	Descrizione	Confini in circondario
1)	03	Abitazione P.T.-1	Abitazione al piano terra con annessa area verde e sottotetto al 1° piano, il tutto al rustico.	Area comune su tre lati, particella sub. 04.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 04, area comune, particella sub. 15.
2)	04	Abitazione P.T.	Abitazione al piano terra con annessa area verde, il tutto al rustico.	Area comune su tre lati, particella sub. 03.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, area comune su due lati, particella sub. 03.
3)	10	Abitazione P.T.	Abitazione al piano terra con annessa area esclusiva, il tutto al rustico.	Ingressi e vano scale comuni, area comune su due lati, particella sub. 11.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 21, corsello comune, particella sub. 30.
4)	13	Abitazione P.T.	Abitazione al piano terra con annessa area esclusiva, finita.	Ingressi e vano scale comuni, area comune su due lati, particella sub. 14, particella n. 1888.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 14, area comune, particella sub. 23.
5)	14	Abitazione P.T.	Abitazione al piano terra con annessa area verde, finita.	Ingressi e vano scale comuni, particella sub. 13, area comune, via Madre Teresa di Calcutta.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, locale comune, area comune, particella sub. 13.
6)	15	Abitazione P.1-2	Abitazione al 1° piano e sottotetto comunicante al 2° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, particella sub. 13, area comune su due lati, particella sub. 03.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 03, area comune, particella sub. 16.

Lotto	Sub.	Destinazione	Descrizione	Confini in circondario
7)	16	Abitazione P. 1	Abitazione al 1° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, area comune su tre lati, particella sub. 17.
		Cantina	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 15, area comune, particella sub. 25.
8)	22	Abitazione P. 1	Abitazione al 1° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, particella sub. 21, area comune su due lati, particella sub. 23.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 29, area comune, particella sub. 11.
9)	24	Abitazione P.1-2	Abitazione al 1° piano e sottotetto comunicante al 2° piano, finita.	Vano scale e ascensore comuni, particella sub. 23 e sub. 32, area comune su tre lati.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio e locale comuni, particella sub. 68, area comune, particella sub. 12.
10)	25	Abitazione P. 2-3	Abitazione al 2° piano e sottotetto comunicante al 3° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, area comune su tre lati, particella sub. 26.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 16, area comune, particella sub. 05.
11)	26	Abitazione P. 2-3	Abitazione al 2° piano e sottotetto comunicante al 3° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, area comune su due lati, particella sub. 25, particella sub. 27.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 28, area comune, particella sub. 06.
12)	27	Abitazione P. 2-3	Abitazione al 2° piano e sottotetto comunicante al 3° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, particella sub. 26, area comune, particella sub. 29, particella sub. 28.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio e locale comuni, area comune, particella sub. 17.
13)	28	Abitazione P. 2-3	Abitazione al 2° piano e sottotetto comunicante al 3° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, particella sub. 27, particella sub. 29, area comune.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 19, area comune, particella sub. 26.
14)	29	Abitazione P. 2-3	Abitazione al 2° piano e sottotetto comunicante al 3° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, area comune su tre lati, particella sub. 27, particella sub. 28.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 31, area comune, particella sub. 22.
15)	30	Abitazione P. 2	Abitazione al 2° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, area comune su due lati, particella sub. 31.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 10, corsello comune, particella sub. 32.
16)	31	Abitazione P. 2-3	Abitazione al 2° piano e sottotetto comunicante al 3° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, particella sub. 30, area comune su due lati, particella sub. 32.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio comune, particella sub. 23, area comune, particella sub. 29.

Lotto	Sub.	Destinazione	Descrizione	Confini in circondario
17)	32	Abitazione P. 2-3	Abitazione al 2° piano e sottotetto comunicante al 3° piano, il tutto al rustico.	Vano scale e ascensore comuni, particella sub. 24, area comune su tre lati, particella sub. 31.
		Cantina P. S1	Cantina al piano interrato finita.	Corridoio e locale comuni, particella sub. 30, corsello comune.
18)	33	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 34, area comune su due lati.
19)	34	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 35, area comune, box sub. 33.
20)	35	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 36, area comune, box sub. 34.
21)	37	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 38, area comune, box sub. 36.
22)	44	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 45, area comune, box sub. 43.
23)	45	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 46, area comune, box sub. 44.
24)	47	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune su due lati, box sub. 48, area comune.
25)	48	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 49, area comune, box sub. 47.
26)	49	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 50, area comune, box sub. 48.
27)	50	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 51, area comune box sub. 49.
28)	52	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 53, area comune, box sub. 51.
29)	53	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 54, area comune, box sub. 52.
30)	54	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 55, area comune box sub. 53.
31)	55	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 56, area comune, box sub. 54.
32)	58	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 59, corridoio comune, area comune.
33)	59	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 60, corridoio comune, box sub. 58.
34)	60	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 61, corridoio comune, box sub. 59.
35)	61	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, corridoio e locale comuni, box sub. 60.
36)	62	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 63, area comune, corridoio e scale comuni.
37)	63	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 64, area comune, box sub. 62.
38)	64	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, corridoio e locale comuni, particella sub. 17, area comune, box sub. 63.
39)	65	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 66, area comune, particelle sub. 19 -sub. 07.
40)	68	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, box sub. 69, area comune, particelle sub. 24, locale comune.
41)	69	Autorimessa	Box rimessa finito in ogni parte.	Corsello comune, area comune su due lati, box sub. 68.

Intestati: [] con sede in Milano C.F. 05722700969 proprietaria per 1/1.—

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli sopra scritti, ove non sono riportati i confini.—

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a []—

PROVENIENZA:

La quota di 1/1 della piena proprietà delle aree urbane su cui successivamente è stato eretto l'edificio condominiale di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento, pervenne all'esecutata mediante atto di compravendita a rogito notaio Dott.ssa Mariarosaria Fiengo di Piacenza del 01/08/2007 Rep. n. 55419 Racc. n. 9494, trascritto a Piacenza il 03/08/2007 RP. n. 8317 RG. n. 13426.—

ALTRE FORMALITÀ:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni in oggetto hanno subito anche i seguenti passaggi di proprietà, iscrizioni o trascrizioni:--

Trascrizione contro [] a favore di [] per 1/1 della piena proprietà, atto notaio Di Lorenzo Luca di Piacenza del 20/07/2010 Rep. n. 4300 Racc. n. 2922, trascritto a Piacenza il 27/07/2010 RP. n. 7193 RG. n. 10922, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Fabbricati Foglio n. 71 particella n. 1891 sub. n. 5 e n. 56.—

Trascrizione contro [] a favore di [] per 1/1 della piena proprietà, atto notaio Di Lorenzo Luca di Piacenza del 20/07/2010 Rep. n. 4301 Racc. n. 2923, trascritto a Piacenza il 27/07/2010 RP. n. 7194 RG. n. 10923, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Fabbricati Foglio n. 71 particella n. 1891 sub. n. 6 e n. 57.—

Trascrizione contro [] a favore di [] per 1/1 della piena proprietà, atto notaio Di Lorenzo Luca di Piacenza del 20/07/2010 Rep. n. 4302 Racc. n. 2924, trascritto a Piacenza il 27/07/2010 RP. n. 7195 RG. n. 10924, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Fabbricati Foglio n. 71 particella n. 1891 sub. n. 7, n. 8, n. 9, n. 19, n. 20, n. 38, n. 39, n. 40, n. 41, n. 66.—

Trascrizione contro [] a favore di [] per 1/1 della piena proprietà ciascuno per ogni lotto, atto notaio Bianco Raffaello di Piacenza del 20/01/2012 Rep. n. 2178 Racc. n. 1575, trascritto a Piacenza il 23/01/2012 RP. n. 699 e n. 700 RG. n. 979 e n. 980, sull'unità negoziale Comune di Piacenza Catasto Fabbricati Foglio n. 71 particella n. 1891 sub. n. 12 e n. 43; sub. n. 11 e n. 42.—

Si richiamano inoltre, poiché verificati personalmente, i dati indicati dal certificato notarile in atti, redatto dal notaio Alfonso Ajello, sotto riportato in stralcio:

Dott. Alfonso Ajello

Dott. Alfonso Ajello
Notaio

Foglio 71, particella 1891 (milleottocentonovantuno), subalterno 67 (sessantasette), Via Madre Teresa di Calcutta sc, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, mq 14, rendita catastale euro 83,15;

In ditta ai signori [redacted], nato a Piacenza (PC) il 21 luglio 1948, codice fiscale: [redacted]

[redacted] nata a Piacenza (PC) il 4 marzo 1956, codice fiscale: [redacted]

[redacted]

Foglio 71, particella 1891 (milleottocentonovantuno), subalterno 18 (diciotto), Via Madre Teresa di Calcutta sc, piani 1-S1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 rendita catastale euro 596,51;

Foglio 71, particella 1891 (milleottocentonovantuno), subalterno 51 (cinquantuno), Via Madre Teresa di Calcutta sc, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, mq 19, rendita catastale euro 112,85;

In ditta alla signora [redacted], nata a Piacenza (PC) il 9 ottobre 1980, codice fiscale: [redacted]

[redacted]

Foglio 71, particella 1891 (milleottocentonovantuno), subalterno 21 (ventuno), Via Madre Teresa di Calcutta sc, piani 1-S1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 542,28;

Foglio 71, particella 1891 (milleottocentonovantuno), subalterno 46 (quarantasei), Via Madre Teresa di Calcutta sc, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, mq 14, rendita catastale euro 83,15;

In ditta ai signori [redacted], nato a Piacenza (PC) il 14 settembre 1943, codice fiscale: [redacted]

[redacted] nata a Gropparello (PC) il 6 maggio 1945, codice fiscale: [redacted]

[redacted]

Foglio 71, particella 1891 (milleottocentonovantuno), subalterno 23 (ventitré), Via Madre Teresa di Calcutta sc, piani 1-S1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita catastale euro 542,28;

Foglio 71, particella 1891 (milleottocentonovantuno), subalterno 36 (trentasei), Via Madre Teresa di Calcutta sc, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, mq 15, rendita catastale euro 89,09.

2) STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 7 novembre 2012 gli immobili in oggetto risultavano di proprietà di:

- i beni al foglio 71, particella 1891, subalterni 3, 59, 4, 58, 15, 60, 16, 61, 25, 62, 26, 63, 27, 64, 28, 55, 10, 45, 22, 65, 29, 47, 30, 48, 31, 49, 14, 37, 13, 68, 24, 34, 35, 32, 69, 33, 44, 50, 52, 53 e 54 della società:

[redacted] con sede in Milano

codice fiscale: 05722700969

- i beni al Foglio 71, particella 1891, subalterni 18 e 51 dei signori

[redacted] nato a Piacenza (PC) il 21 luglio 1948,

codice fiscale: [redacted]

[redacted] nata a Piacenza (PC) il 4 marzo 1956,

codice fiscale: [redacted]

acquistati da potere della società [redacted] con atto ricevuto dal dr. Luca Di Lorenzo, notaio in Piacenza, in data 29 dicembre 2010 repertorio n. 5052/3425 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 24 gennaio 2011 ai n.ri 1242/847

- i beni al Foglio 71, particella 1891, subalterni 21 e 46 della signora

[redacted] nata a Piacenza (PC) il 9 ottobre 1980,

codice fiscale: [redacted]

acquistati da potere della società [redacted] con atto ricevuto dal dr. Mauro Ruggiero, notaio in Bergamo, in data 14 settembre 2010 repertorio n. 74192/16687 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 22 settembre 2010 ai n.ri 13570/9235;



Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N. 11430
Michele PASSINI

Dott. Alfonso Ajello
Notaio

- i beni al Foglio 71, particella 1891, subalterni 17 e 67 del signor

[redacted], nato a Ponte dell'Olio (PC) il 16 marzo 1981,

codice fiscale: [redacted] i

acquistati da potere della società [redacted] con atto ricevuto dalla dottoressa Grazia Annunziata, notaio in Fiorenzuola d'Arda, in data 14 ottobre 2010 repertorio n. 17465/8011 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 20 ottobre 2010 ai n.ri 14729/9984.

- i beni al Foglio 71, particella 1891, subalterni 23 e 36 dei signori

[redacted], nato a Piacenza (PC) il 14 settembre 1943,

codice fiscale: [redacted]

[redacted], nata a Gropparello (PC) il 6 maggio 1945,

codice fiscale: [redacted]

acquistati da potere della società [redacted] con atto ricevuto dal dr. Mauro Ruggiero, notaio in Bergamo, in data 2 febbraio 2011 repertorio n. 74931/17291 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 16 febbraio 2011 ai n.ri 2977/2122.

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

alla data del 7 novembre 1992 l'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto risultava di proprietà della società "UNICEM SPA" con sede in Torino in forza di titoli ultraventennali.

- Con atto a rogito del dr. Ettore Morone, notaio in Torino, in data 20 settembre 1999 repertorio n. 87610/13133 a cui ha fatto seguito atto integrativo ricevuto dalla dottoressa Giuseppina Morone, notaio in Torino, in data 27 dicembre 2001 repertorio 232673/17115 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza con nota in data 21 gennaio 2002 ai 706/532 e con nota in rettifica in data 19 gennaio 2009 ai 981/774 la società "UNICEM SPA" con sede in Torino si è fusa per incorporazione nella [redacted] con sede in Casale Monferrato

- Con il medesimo atto ricevuto dalla dottoressa Giuseppina Morone, notaio in Torino, in data 27 dicembre 2001 repertorio 232673/17115 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza con nota in data 21 gennaio 2002 ai 707/533 e con nota in rettifica in data 19 gennaio 2009 ai 982/775 la società [redacted] con sede in Casale Monferrato ha trasformato la propria ragione sociale in società [redacted] con sede in Casale Monferrato.

- Con atto ricevuto dal dr. Giorgio Baralis, notaio in Casale Monferrato, in data 18 dicembre 2002 repertorio n. 60209/10495 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 31 dicembre 2002 ai n.ri 16928/12231 la società [redacted] con sede in Casale Monferrato ha venduto tali beni alla società [redacted] con sede in Casale Monferrato.

- Con atto ricevuto dalla dottoressa Mariarosaria Fiengo, notaio in Piacenza, in data 4 marzo 2003 repertorio n. 48124/7089 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 5 marzo 2004 ai n.ri 3618/2684 la società [redacted] con sede in Casale Monferrato ha venduto tali beni alla società [redacted] con sede in Piacenza.

- Con atto ricevuto dalla dottoressa Mariarosaria Fiengo, notaio in Piacenza, in data 28 novembre 2005 repertorio n. 52533 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 12 dicembre 2005 ai n.ri 20055/12822 la società [redacted] con sede in Piacenza si è trasformata in Società per Azioni.

- Con atto ricevuto dalla dottoressa Mariarosaria Fiengo, notaio in Piacenza, in data 1° agosto 2007 repertorio n. 55419/9494 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 3 agosto 2007 ai n.ri 13426/8317 la società [redacted] con sede in Piacenza ha venduto tale area alla società [redacted] con sede in Milano.




Dott. Michele Passini
Via San Giovanni, 10
26121 Piacenza

Dott. Alfonso Ajello
Notaio

- Con atto ricevuto dal dr. Luca Di Lorenzo, notaio in Piacenza, in data 29 dicembre 2010 repertorio n. 5052/3425 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 24 gennaio 2011 ai n.ri 1242/847 la società [] ha venduto ai signori [] nato a Piacenza (PC) il 21 luglio 1948, codice fiscale: [], nata a Piacenza (PC) il 4 marzo 1956, codice fiscale: [] i beni censiti al foglio 71, particella 1891, subalterni 18 e 51.

- Con atto ricevuto dal dr. Mauro Ruggiero, notaio in Bergamo, in data 14 settembre 2010 repertorio n. 74192/16687 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 22 settembre 2010 ai n.ri 13570/9235 la società [] ha venduto alla signora [] nata a Piacenza (PC) il 9 ottobre 1980, codice fiscale: [] i beni censiti al foglio 71, particella 1891, subalterni 21 e 46.

- Con atto ricevuto dalla dottoressa Grazia Annunziata, notaio in Fiorenzuola d'Arda, in data 14 ottobre 2010 repertorio n. 17465/8011 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 20 ottobre 2010 ai n.ri 14729/9984 la società [] ha venduto al signor [] nato a Ponte dell'Olio (PC) il 16 marzo 1981, codice fiscale: [] i beni censiti al foglio 71, particella 1891, subalterni 17 e 67.

- Con atto ricevuto dal dr. Mauro Ruggiero, notaio in Bergamo, in data 2 febbraio 2011 repertorio n. 74931/17291 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 16 febbraio 2011 ai n.ri 2977/2122 la società [] ha venduto ai signori [] nato a Piacenza (PC) il 14 settembre 1943, codice fiscale: [], nata a Gropparello (PC) il 6 maggio 1945, codice fiscale: [] i beni censiti al foglio 71, particella 1891, subalterni 23 e 36

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** iscritta in 3 agosto 2007 ai n.ri 13427/2819 a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A r.l." con sede in Milano, codice fiscale: [] e contro la società [] con sede in Milano per euro 10.900.000,00 (capitale euro 5.450.000,00 da rimborsare in anni 30), in forza di atto di mutuo concesso con atto a rogito della dottoressa Mariarosaria Fiengo, notaio in Piacenza, in data 1° agosto 2007 repertorio n. 55420/9495, annotata di frazionamento in data 5 agosto 2010 ai n.ri 11555/1662 in forza di atto ricevuto dal dr. Mauro Ruggiero, notaio in Bergamo, in data 19 luglio 2010 repertorio n. 74014/16540 in base al quale sono stati attribuiti ai beni oggetto della presente certificazione i seguenti lotti:

lotto n. 1 per euro 730.000,00 (capitale euro 365.000,00) gravante sui subalterni 3 e 59;
lotto n. 2 per euro 340.000,00 (capitale euro 170.000,00) gravante sui subalterni 4 e 58;
lotto n. 3 per euro 640.000,00 (capitale euro 320.000,00) gravante sui subalterni 15 e 60;
lotto n. 4 per euro 530.000,00 (capitale euro 265.000,00) gravante sui subalterni 16 e 61;
lotto n. 5 per euro 660.000,00 (capitale euro 330.000,00) gravante sui subalterni 25 e 62;
lotto n. 6 per euro 200.000,00 (capitale euro 100.000,00) gravante sui subalterni 17 e 67;
lotto n. 7 per euro 240.000,00 (capitale euro 120.000,00) gravante sui subalterni 18 e 51;
lotto n. 8 per euro 640.000,00 (capitale euro 320.000,00) gravante sui subalterni 26 e 63;
lotto n. 9 per euro 650.000,00 (capitale euro 325.000,00) gravante sui subalterni 27 e 64;
lotto n. 10 per euro 750.000,00 (capitale euro 375.000,00) gravante sui subalterni 28 e 55;
lotto n. 11 per euro 380.000,00 (capitale euro 190.000,00) gravante sui subalterni 10 e 45;
lotto n. 12 per euro 200.000,00 (capitale euro 100.000,00) gravante sui subalterni 11 e 42;
lotto n. 13 per euro 240.000,00 (capitale euro 120.000,00) gravante sui subalterni 21 e 46;
lotto n. 14 per euro 430.000,00 (capitale euro 215.000,00) gravante sui subalterni 22 e 65;
lotto n. 15 per euro 740.000,00 (capitale euro 370.000,00) gravante sui subalterni 29 e 47;
lotto n. 16 per euro 500.000,00 (capitale euro 250.000,00) gravante sui subalterni 30 e 48;



Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N. 11430
Michele PASSINI

Dott. Alfonso Ajello
Notaio

lotto n. 17 per euro 710.000,00 (capitale euro 355.000,00) gravante sui subalterni 31 e 49;
lotto n. 18 per euro 200.000,00 (capitale euro 100.000,00) gravante sui subalterni 12 e 43;
lotto n. 19 per euro 220.000,00 (capitale euro 110.000,00) gravante sui subalterni 14 e 37;
lotto n. 20 per euro 240.000,00 (capitale euro 120.000,00) gravante sui subalterni 13 e 68;
lotto n. 21 per euro 140.000,00 (capitale euro 70.000,00) gravante sui subalterni 23 e 36;
lotto n. 22 per euro 540.000,00 (capitale euro 270.000,00) gravante sui subalterni 24, 34 e 35;
lotto n. 23 per euro 740.000,00 (capitale euro 370.000,00) gravante sui subalterni 32 e 69;
lotto n. 24 per euro 40.000,00 (capitale euro 20.000,00) gravante sul subalterno 33;
lotto n. 25 per euro 40.000,00 (capitale euro 20.000,00) gravante sul subalterno 44;
lotto n. 26 per euro 40.000,00 (capitale euro 20.000,00) gravante sul subalterno 50;
lotto n. 27 per euro 40.000,00 (capitale euro 20.000,00) gravante sul subalterno 52;
lotto n. 28 per euro 40.000,00 (capitale euro 20.000,00) gravante sul subalterno 53;
lotto n. 29 per euro 40.000,00 (capitale euro 20.000,00) gravante sul subalterno 54;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 20 settembre 2011 ai n.ri 13472/2383 a favore della società "[redacted]" con sede in Genova (GE), con elezione di domicilio in Piacenza, Galleria Piazza Cavalli n. 7, codice fiscale: "[redacted]" e contro la società "[redacted]" con sede in Milano per euro 70.000,00 (capitale ingiunto euro 51.748,08), in forza di atto di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza il 20 aprile 2011 gravante sugli immobili censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 71, particella 1891 subalterni 3, 4, 13, 14, 15, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69 e sulle aree individuate nel Catasto Terreni al figlio 35, particella 295 e 292;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 10 maggio 2011 ai n.ri 7014/1256 a favore dei signori "[redacted]" Celestino, nato a Piacenza (PC) il 18 ottobre 1960, codice fiscale: "[redacted]" Annamaria, nata a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 17 aprile 1958, codice fiscale: "[redacted]" e contro la società "[redacted]" con sede in Milano per euro 100.000,00 (capitale ingiunto euro 52.000,00), in forza di atto di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza il 28 aprile 2011 gravante sugli immobili censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 71, particella 1891 subalterni 10, 16 e 27 e sulle aree individuate nel Catasto Terreni al figlio 35, particella 295 e 292;

- **pignoramento** trascritto in data 7 novembre 2012 ai n.ri 12971/9783 a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop.ar.l." con sede in Milano, codice fiscale: "[redacted]" e contro la società "[redacted]" con sede in Milano e gravante sui beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza al foglio 71, particella 1891, subalterni 3, 59, 4, 58, 15, 60, 16, 61, 25, 62, 26, 63, 27, 64, 28, 55, 10, 45, 22, 65, 29, 47, 30, 48, 31, 49, 14, 37, 13, 68, 24, 34, 35, 32, 69, 33, 44, 50, 52, 53 e 54.

3) OSSERVAZIONI

Si precisa che con atto ricevuto dal dr. Lodovico Barassi, notaio in Milano, in data 8 ottobre 2003 repertorio n. 91555/24226 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 31 ottobre 2003 ai n.ri 15261/10545 è stata stipulata tra il Comune di Piacenza, la società "[redacted]" e il Seminario Vescovile di Piacenza convenzione edilizia.

Con tale atto la società "[redacted]" e il Seminario Vescovile di Piacenza si sono impegnati a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da elaborati di P.U.A. entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione.

Milano, 28 dicembre 2012

Il Notaio



Dott. Michele Passini
Via San Giovanni n. 10
29121 Piacenza

ALTRE FORMALITÀ COMUNI A TUTTI I BENI IN PERIZIA Cespiti A) e B):

Già contenuti nello stralcio della relazione notarile sopra riportata.—

PUNTO 2. (sommatoria descrizione del bene).

Cespiti A)

I beni di cui trattasi come già sopra riportato, sono ubicati in Piacenza Località Borgotrebbeia Strada dell'Aguzzafame, trattasi di terreni edificabili suddivisi in due lotti tra loro separati, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza come segue:--

I) Area edificabile distinta al Catasto Terreni Comune di Piacenza **Foglio n. 35 particella n. 292** di ha 0,300.—

II) Area edificabile distinta al Catasto Terreni Comune di Piacenza **Foglio n. 35 particella n. 295** di ha 0,276.—

Entrambi gli appezzamenti sono accessibili lungo il lato sud da Via Aguzzafame, posti sotto il piano stradale con considerevole dislivello, sono per lo più pianeggianti, risultano in stato d'abbandono con presenza di vegetazione cresciuta spontaneamente; nella particella n. 292 – lotto II) sono evidenti lavori eseguiti per realizzazione di fondazioni d'edificio con relative cassature, il cantiere ora è comunque inattivo. Dette aree fanno parte di convenzione edilizia stipulata con il Comune di Piacenza in data 29/01/2008 con atto notaio Francesco Astrua Rep. n. 63809/16131, trascritto a Piacenza il 08/02/2008 ai nn. 2576/1573, aree di trasformazione integrata scheda n. AL3 Aguzzafame dell'elaborato Pr6, comprese nel P.P.I.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 294 del 04/12/2006. La tipologia edilizia prevista sull'appezzamento Lotto I) Foglio n. 35 particella n. 292, è di due palazzine su tre livelli fuori terra, con capacità edificatoria S.U. di circa 635,40 mq. e di circa 1842,66 mc. per ogni unità, per un totale di circa 1.270,80 mq. di S.U. e di circa 3.685,32 mc.. La tipologia edilizia prevista sull'appezzamento Lotto II) Foglio n. 35 particella n. 295, è di due ville bifamiliari su unico livello, con capacità edificatoria di circa 114 mq. in pianta e di circa 342 mc. per ogni unità, per un totale di circa 456 mq. in pianta e di circa 1.368 mc.; i lotti sono gravati da servitù di elettrodotto e passaggio fognatura.—

PUNTO 2. Bis (sommatoria descrizione del bene).

Cespiti B)


Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N. 1430
Michele PASSINI

I beni di cui trattasi sono ubicati in edificio condominiale denominato "Leonardo", sito in Piacenza Via Madre Teresa di Calcutta dal n. 59 al n. 81; al fine di rendere più agevole la lettura si riporta la seguente tabella IV., per indicazioni sull'accessibilità vedonsi i dati riportati in Tabella I. L'intero immobile risulta finito negli esterni e parti comuni, le porte d'accesso sono d'alluminio e vetro antinfortunistico, così come le finestrature dei vani scale, le porte di passaggio dal corsello comune sono di tipo tagliafuoco, mancano finiture d'alcuni tratti di cinta, gli impianti d'ascensore non sono funzionanti, tranne quello della scala civ. n. 75, non risulta ancora rilasciato il certificato di prevenzione incendi.—

Caratteristiche comuni alle abitazioni periziate: se definite al rustico, sono comunque dotate di portoncino blindato, serramenti esterni di legno e vetro termoacustico antisfondamento, persiane lignee, impianto elettrico esclusi i frutti, videocitofono, impianto di riscaldamento esclusi elementi terminali, sono predisposti impianti idrico-sanitari e condizionamento, già posate vasche nei bagni, assenti scale di collegamento al locali di deposito occasionale se di pertinenza, balconi finiti pavimentati e dotati di ringhiera metallica. I locali di deposito occasionale mostrano tetto ligneo lamellare a botte e a vista, con aperture a filo di falda.—

Tabella IV. Cespiti B) Unità immobiliari site in Via Madre Teresa di Calcutta – Piacenza, censite al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891. H. interna 2,70 mt. o 2,40 mt. Superfici comprensive di ½ muri e approssimate al mq.; coefficienti correttivi sup. virtuali: area esterna 0,1 – cantina 0,50 e/o 0,25 se completata la relativa abitazione – balcone o portico 0,50 – deposito occasionale 0,60.

Lotto	Sub.	Destinazione	Descrizione	Superfici mq. virtuali
1)	03	Abitazione P.T.-1	Con accesso da area condominiale civ. n. 85, superficie scoperta pertinenziale destinata a verde o pavimentata di mq. 123. Portico anteriore e posteriore sup. totale 15 mq., soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico, sup. di 50 mq., con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore sup. 67 mq.	(123 x 0,1) + (15 x 0,5) + 50 + (67 x 0,6) + (7,5 x 0,50) =
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 7,5 mq.	Tot. Superficie virtuale Mq. 113,75
2)	04	Abitazione P.T.	Con accesso da area condominiale civ. n. 83, superficie scoperta pertinenziale destinata a verde o pavimentata di mq. 55. Portico anteriore e posteriore sup. totale 16 mq., soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico, sup. di 50 mq.	(55 x 0,1) + (16 x 0,5) + 50 + (7,5 x 0,50) =
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 7,5 mq.	Tot. Superficie virtuale Mq. 67,25
3)	10	Abitazione P.T.	Con accesso da area condominiale civ. n. 67, superficie scoperta pertinenziale pavimentata di mq. 84. Portico su un lato sup. totale 5,6 mq., soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, anticamera e camera, il tutto al rustico, sup. di 60 mq.	(84 x 0,1) + (5,6 x 0,5) + 60 + (6 x 0,50) =
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 6 mq.	Tot. Superficie virtuale Mq. 74,20

Lotto	Sub.	Destinazione	Descrizione	Superfici mq. virtuali
4)	13	Abitazione P.T.	Con accesso da area condominiale civ. n. 61, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto finito in ogni parte, sup. totale di 50 mq., superficie scoperta pertinenziale pavimentata su due lati di mq. 102	(102 x 0,1) + 50 + (3 x 0,25) = Tot. Superficie virtuale Mq. 60,95
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 3 mq.	
5)	14	Abitazione P.T.	Con accesso da area condominiale civ. n. 61, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto finito in ogni parte, sup. totale di 50 mq., superficie scoperta pertinenziale a verde lato strada di mq. 106.	(106 x 0,1) + 50 + (3 x 0,25) = Tot. Superficie virtuale Mq. 61,35
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 3 mq.	
6)	15	Abitazione P.1-2	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 81, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 65 mq., con annessi balconi lato strada e retro per un totale di mq. 15,50; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 70 mq.	65 + (15,50 x 0,50) + (70 x 0,60) + (8 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale Mq. 118,75
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 8 mq.	
7)	16	Abitazione P. 1	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 81, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, il tutto al rustico per una sup. totale di 70 mq., con annessi balconi lato strada e retro per un totale di mq. 16.	70 + (16 x 0,50) + (8 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale Mq. 82,00
		Cantina	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 8 mq.	
8)	22	Abitazione P. 1	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 67, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 48 mq., con annessi balconi lato strada e retro per un totale di mq. 16.	48 + (16 x 0,50) + (5 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale Mq. 58,50
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 5 mq.	
9)	24	Abitazione P.1-2	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 61, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio, finiti in ogni parte per una sup. totale di 74 mq., annessi balconi e terrazzo coperti su tre lati, per un totale di mq. 48,50; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 50 mq.	74 + (48,50 x 0,50) + (50 X 0,60) + (5,50 x 0,25) = Tot. Superficie virtuale Mq. 129,62
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 5,50 mq.	
10)	25	Abitazione P. 2-3	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 81, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, il tutto al rustico per una sup. totale di 70 mq., con annessi balconi lato strada e retro per un totale di mq. 16; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 60 mq.	70 + (16 x 0,50) + (60 X 0,60) + (8 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale Mq. 118,00
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 8 mq.	
11)	26	Abitazione P. 2-3	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 75, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 47 mq., con annessi balconi lato strada e retro per un totale di mq. 16; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 60 mq.	47 + (16 x 0,50) + (60 X 0,60) + (4 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale Mq. 93,00
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 4 mq.	

Lotto	Sub.	Destinazione	Descrizione	Superfici mq. virtuali
12)	27	Abitazione P. 2-3	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 75, soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 70 mq., con annesso balcone lato retro di mq. 16,50; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 60 mq.	70 + (16,50 x 0,50) + (60 X 0,60) + (3,50 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 3,50 mq.	Mq. 116,00
13)	28	Abitazione P. 2-3	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 75, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 47 mq., con annesso balcone lato strada di mq. 16,50; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 60 mq.	47 + (16,50 x 0,50) + (60 X 0,60) + (3,50 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 3,50 mq.	Mq. 93,00
14)	29	Abitazione P. 2-3	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 67, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 50 mq., con annessi balconi lato strada e retro per un totale di mq. 16; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 60 mq.	50 + (16 x 0,50) + (60 X 0,60) + (4 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 4 mq.	Mq. 96,00
15)	30	Abitazione P. 2	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 67, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, anticamera e camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 60 mq., con annessi balconi fronte retro e laterale per un totale di mq. 14.	60 + (14 x 0,50) + (6 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 6 mq.	Mq. 70,00
16)	31	Abitazione P. 2-3	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 67, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, il tutto al rustico per una sup. totale di 48 mq., con annessi balconi lato strada e retro per un totale di mq. 16; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 60 mq.	48 + (16 x 0,50) + (60 X 0,60) + (4 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 4 mq.	Mq. 94,00
17)	32	Abitazione P. 2-3	Con accesso da vano scale comune del civ. n. 61, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, il tutto al rustico per una sup. totale di 68 mq., con annessi balconi lato fronte e retro per un totale di mq. 16; con accesso da botola a soffitto deposito occasionale al piano superiore di sup. 60 mq.	68 + (16 x 0,50) + (60 X 0,60) + (6 x 0,50) = Tot. Superficie virtuale
		Cantina P. S1	Con accesso da corridoio condominiale, cantina al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., porta metallica, sup. 6 mq.	Mq. 115,00
18)	33	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00
19)	34	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00
20)	35	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
21)	37	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00

Lotto	Sub.	Destinazione	Descrizione	Superfici mq. virtuali
22)	44	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
23)	45	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
24)	47	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
25)	48	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
26)	49	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
27)	50	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
28)	52	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00
29)	53	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
30)	54	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
31)	55	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
32)	58	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
33)	59	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
34)	60	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
35)	61	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
36)	62	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00
37)	63	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00
38)	64	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00
39)	65	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 16 mq.	Tot. Superficie Mq. 16,00
40)	68	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00
41)	69	Autorimessa	Con accesso da corsello di manovra condominiale, autorimessa al piano interrato finita con pavimento di cemento, pareti in blocchi a vista o c.a., dotata di portone metallico, sup. 15 mq.	Tot. Superficie Mq. 15,00

PUNTO 3. (precisazione dello stato di possesso del bene).

I beni di cui ai **Cespiti A)** attualmente sono di libero accesso, non risultano registrati o in essere contratti scritti di locazione, di leasing, di comodato o altro.—

I beni di cui ai **Cespiti B)** sono attualmente per lo più liberi o utilizzati per deposito di materiali vari, di cui però non è nota la titolarità; come già narrato in premessa (cfr. Tabella I.), alcune unità immobiliari risultano occupate come di seguito meglio specificato:--

- a. L'Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891 **sub. 13 – Lotto n. 4)**, è occupata a titolo di residenza dal Sig. [] [] a fronte di contratto di locazione stipulato con [] con sede in Bergamo Via Palma Jacopo il Vecchio n. 157 C.F. e P. IVA n. [] rappresentata dall'amministratore unico Sig. [] stipulato a Piacenza il 01/09/2011, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ponte San Pietro il 20/12/2011 al n. 4222 Serie 3, decorrenza dal 01/09/2011 durata 4 anni, canone locativo € 6.000,00 comprese spese condominiali, rinnovabile di anni quattro salvo disdetta tramite raccomandata a.r. almeno sei mesi prima (cfr. fotografie dell'originale allegato n. 9a). Lo scrivente, premesso che l'unità immobiliare è priva di certificato d'abitabilità e quindi non locabile, nutre dubbi sulla legittimità di concessione in locazione dell'immobile, non essendo stipulato da [] Si noti inoltre che con tale contratto di locazione veniva concessa in locazione l'autorimessa censita al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891 sub. 68 – Lotto n. 40), ma di fatto il Sig. Zarko Pavlovic utilizza l'autorimessa censita al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891 sub. 33 – Lotto n. 18), quindi apparentemente senza alcun titolo.—
- b. L'Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891 **sub. 14 – Lotto n. 5)**, è abitata a titolo di residenza dal Sig. [] [] il quale a supporto dell'occupazione dell'abitazione ha mostrato contratto di locazione stipulato con [] con sede in Bergamo Via Palma Jacopo il Vecchio n. 157 C.F. e P. IVA n. [] rappresentata dall'amministratore unico Sig. [] stipulato a Piacenza il 20/06/2013, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza il 20/06/2013 al n. 3567 Serie 3, decorrenza dal 15/05/2013 durata 4 anni, canone locativo € 6.000,00 a corpo, rinnovabile di anni quattro salvo disdetta tramite raccomandata a.r. almeno sei mesi prima (cfr. fotografie dell'originale allegato n. 9b). Lo scrivente, premesso che l'unità immobiliare è priva di certificato d'abitabilità e quindi non locabile, rileva che non solo l'abitazione occupata dal Sig. [] non è quella concessa in locazione, che peraltro risulta essere già data in affitto come indicato al

soprastante paragrafo a., di cui si confermano i dubbi sulla legittimità, e al successivo paragrafo c., ma pure che la stipula contrattuale risale a data successiva al pignoramento.—

- c. L'Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891 **sub. 24 – Lotto n. 9)**, è abitata a titolo di residenza dal Sig. [] [] il quale a supporto dell'occupazione dell'abitazione ha mostrato contratto di locazione stipulato con [] con sede in Bergamo Via Palma Jacopo il Vecchio n. 157 C.F. e P. IVA n. 03563930167, rappresentata dall'amministratore unico Sig. [] stipulato a Piacenza il 22/02/2013, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza il 21/03/2013 al n. 1690, decorrenza dal 22/02/2013 durata 4 anni, canone locativo € 6.000,00 a corpo, rinnovabile di anni quattro salvo disdetta tramite raccomandata a.r. almeno sei mesi prima (cfr. fotografie dell'originale allegato n. 9c). Lo scrivente, premesso che l'unità immobiliare è priva di certificato d'abitabilità e quindi non locabile, rileva che non solo l'abitazione occupata dal Sig. [] non è quella concessa in locazione, che peraltro risulta essere già data in affitto come indicato al precedente paragrafo a., di cui si confermano i dubbi sulla legittimità, e soprastante paragrafo b., ma anche che la stipula contrattuale risale a data successiva al pignoramento.—

In merito ai contratti sopra esplicitati, non è stata fornita alcuna indicazione riguardante se e a chi siano stati fatti eventuali pagamenti, si informa che l'identificazione dei soggetti citati è stata fatta dalle pattuglie della Polizia Municipale di Piacenza, che hanno supportato l'accesso forzoso. Si chiarisce inoltre che a parere dello scrivente, visto quanto elencato nei precedenti capoversi, i contratti di locazione sono di per sé illegittimi, le dichiarazioni dei soggetti sopra riportati sono state rese nei verbali allegati con il n.9a-b-c).—

PUNTO 4. (esistenza di formalità, vincoli, oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente).

Cespiti A)

Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ed in particolare di domande giudiziali ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento; di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche, di diritti di prelazione, né d'altri pesi o limitazioni d'uso, *se non quelli già riportati quali iscrizioni e trascrizioni cespiti, quelli indicati dal P.R.G. Vigente, cfr. allegato n.8) certificato di destinazione urbanistica, quelli di cui alla già citata convenzione edilizia stipulata con il Comune di Piacenza in data 29/01/2008 con atto notaio Francesco Astrua Rep. n. 63809/16131, trascritto a Piacenza il 08/02/2008 ai nn. 2576/1573, aree di trasformazione integrata scheda n. AL3 Aguzzafame*

dell'elaborato Pr6, comprese nel P.P.I.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 294 del 04/12/2006, quelli contenuti nell'atto d'acquisto a rogito notaio Dott.ssa Paola Ugolotti di Piacenza del 19/05/2008 Rep. n. 76398 Racc. n. 9515, trascritto a Piacenza il 22/05/2008 RP. n. 5706 RG. n. 8986; si evidenzia l'esistenza di servitù di elettrodotto e passaggio fognatura.

Cespiti B)

Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ed in particolare di domande giudiziali ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento; di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche, di diritti di prelazione, né d'altri pesi o limitazioni d'uso, *se non quelli già riportati quali iscrizioni e trascrizioni cespiti, quelli indicati dal P.R.G. vigente, quelli evidenziati nell'atto di provenienza sopra citato al punto n. 1, quelli indicati nel regolamento condominiale allegato "A" all'atto notarile Dott. Luca Di Lorenzo di Piacenza del 20/07/2010 Rep. n. 4300 Racc. n. 2922 registrato a Piacenza il 23/07/2010 al n. 6835 serie 1T, ivi trascritto il 27/07/2010 ai nn. 10922/7193. L'amministratore del Condominio Sig. Stefano Cordera dichiara un debito scaduto al 05/06/2013 per l'anno in corso e quello precedente, di € 48.195,02 per spese condominiali in capo alle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, cfr. allegato n. 11).* Si è riscontrato dopo colloquio con il progettista dell'edificio Arch. Domenico Manfredi, che Egli è creditore nei confronti della società esecutata, per parcelle professionali riguardanti progetto e direzione lavori su incarico regolarmente affidato, della somma di € 81.600,00 + I.V.A. e contributi previdenziali, mentre il Geom. Andrea Gabbiani è creditore nei confronti della società esecutata, per parcelle professionali riguardanti l'accatastamento della varie unità immobiliari regolarmente affidato, della somma di € 20.500,00 + I.V.A. e contributi previdenziali.—

Trattandosi di beni societari si omette la sezione riguardante il regime patrimoniale della famiglia e convenzioni matrimoniali.—

PUNTO 5. (esistenza di formalità, vincoli, oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente).

Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.—

Il costo di cancellazione delle formalità di cui prima, come risulta dal T.U. Imposte Catastali e Ipotecarie (D.lgs. 347/90 e ss. Mm.) è così determinato: per la cancellazione del pignoramento € 262,00 di cui € 168,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria.—


Dott. Michele Passini
Via San Giovanni n. 10
29121 Piacenza

PUNTO 6. (verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene).

Cespiti A)

Premesso che i terreni narrati sono classificati dal P.R.G. Vigente del Comune di Piacenza come aree di trasformazione integrata scheda n. AL3 Aguzzafame dell'elaborato Pr6, comprese nel P.P.I.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 294 del 04/12/2006, quelli contenuti nell'atto d'acquisto a rogito notaio Dott.ssa Paola Ugolotti di Piacenza del 19/05/2008 Rep. n. 76398 Racc. n. 9515, trascritto a Piacenza il 22/05/2008 RP. n. 5706 RG. n. 8986, da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è emerso quanto segue:--

È stato rilasciato Permesso di Costruire n. 35/2010 del 24/02/2010 la cui pratica è stata chiusa per rinuncia, è stata presentata D.I.A. prot. n. 1375/2009 del 22/10/2009 scaduta per decorsi limiti temporali, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 286/2010 del 30/11/2010.—

Le opere realizzate sulla particella n. 292 – lotto II) per esecuzione di fondazioni d'edificio con relative casserature, pur sospese, risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati, l'immobile non è stato realizzato e quindi è privo del certificato d'abitabilità.—

Cespiti B)

Premesso che gli immobili narrati sono classificati dal P.R.G. Vigente del Comune di Piacenza come aree di trasformazione integrata scheda n. AID24 Unicem dell'elaborato Pr6, disciplinata dagli artt. 32 e 33 delle relative N.T.A. e dagli artt. 14 e 15 delle norme d'adeguamento degli strumenti urbanistici generali e attuativi agli indirizzi e ai criteri regionali emanati in attuazione del D.LGS. 31 Marzo 1998 n. 114, compresi nel P.P.I.P. approvato dal Consiglio Comunale con delibere n. 119 del 13/06/2003 e n. 132 del 19/06/2003, convenzionato con atto notaio Dott. Barassi Lodovico del 08/10/2003 Rep. n. 91555 Racc. n. 24226, soggetto a Variante approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 99 del 10/12/2007, convenzionato con atto notaio Dott. Sergio Motti del 02/07/2008 Rep. n. 193012 Racc. n. 21037, ciò premesso, le opere d'urbanizzazione del comparto avvennero a seguito di Permesso di Costruire n. 508/2004 del 13/12/2004.—

Il complesso immobiliare in condominio di cui i cespiti fanno parte, è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 316/2007 del 20/07/2007 sua Variante D.I.A. Prot. n. 0759/2010 del 10/06/2010, cui è seguito certificato di conformità edilizia e agibilità parziale n. 588/10 del 10/11/2011, cfr. allegato n.10); da tale documento si rileva, come già indicato in Tabella I., che ad esclusione delle autorimesse, le unità abitative al rustico o completate, con relative pertinenze, sono prive del certificato di conformità edilizia e agibilità. Negli archivi Comunali non vi è traccia del rilascio di altri titoli abilitativi, Permessi di Costruire, D.I.A., Condoni Edilizi.—

La comparazione degli elaborati di progetto sopra citati, con il rilievo dello stato di fatto dei cespiti, cfr. allegati n. 12), mostra alcune difformità, anche se lievi, nella distribuzione degli spazi interni o dell'estensione, generalizzata a tutti i cespiti oggetto di perizia. Considerato che sono decorsi i

termini temporali di validità dei sopra menzionati titoli abilitativi, per quanto concerne le autorimesse trattandosi di differenze nell'ordine di pochi cm., è **possibile sanare l'eventuale difformità dimensionale** tramite presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della Legge Regione Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004, i relativi costi sono così quantificati: € 57,00 per diritti di segreteria, ammenda di € 520,00 per omessa dichiarazione d'inizio lavori, € 500,00 + oneri fiscali per redazione progetto in sanatoria, € 400,00 + oneri fiscali per presentazione di nuova Scheda Tecnica Descrittiva e Dichiarazione di Conformità ai sensi dell'art. 21 c. 4 della L.R. n. 31 del 26/11/2002, € 13,00 di diritti segreteria.—

Per quanto attiene invece le unità abitative al rustico o completate, considerato che comunque sarà opportuno regolarizzarne la conformità urbanistica e edilizia, poiché non risulta presentata dichiarazione di fine lavori, è **possibile sanare anche le difformità dimensionali** tramite presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della Legge Regione Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004, i relativi costi sono così quantificati: € 57,00 per diritti di segreteria, ammenda di € 520,00 per omessa dichiarazione d'inizio lavori, ammenda di € 500,00 per omessa comunicazione di fine lavori, ammenda di € 464,00 per omessa presentazione certificato conformità edilizia e agibilità, € 1.000,00 + oneri fiscali per redazione progetto in sanatoria, € 400,00 + oneri fiscali per presentazione di nuova Scheda Tecnica Descrittiva e Dichiarazione di Conformità ai sensi dell'art. 21 c. 4 della L.R. n. 31 del 26/11/2002, € 13,00 di diritti segreteria.—

Non si ritengono necessarie ulteriori variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio, giacché sono già correttamente identificate tutte le unità immobiliari oggetto di perizia, a prescindere dalle modeste difformità dimensionali riscontrate, le quali comunque non modificherebbero i dati di classamento.—

Per quanto riguarda l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, vedasi documento in originale allegato n. 8).—

PUNTO 7. (valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti).

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI

Per quanto sopra e nei seguenti paragrafi esposto, tenuto conto delle caratteristiche dei cespiti, della posizione, della comodità d'accesso, dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione, della consistenza, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nel particolare caso in esame è parso opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso la comparazione dei valori di stima risultanti dal metodo sintetico, derivata da recenti indagini eseguite in zona suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare riferito ai fabbricati civili, vista anche la pubblicazione Rapporto Casa 2012 in supplemento al quotidiano

“Libertà”, e Osservatorio dei valori immobiliari delle quotazioni immobiliari edito dall’Agenzia del Territorio, dalle quali risulta che le aree edificabili simili ai **cespiti A)** vengono offerte da € 200,00 ad € 250,00 al mq., a seconda dell’indice d’edificabilità previsto; che gli immobili simili ai **cespiti B)** quali abitazioni, vengono offerti da € 2.300,00 ad € 2.400,00 al mq., se completati, le autorimesse da € 950,00 a € 1.100,00 a seconda della dimensione e finitura, ritenendo date le caratteristiche specifiche dei cespiti che debbano essere considerati lotti separati, si valuta come segue, elaborando per maggiore facilità di lettura e chiarezza le seguenti **Tabella n. V. e Tabella n. VI.**; si precisa che il Valore di Perizia del Lotto risulta dalla decurtazione del 20% del Valore Commerciale di ogni cespiti dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita.—

Tabella V. Cespiti A) Unità immobiliari in Piacenza Località Borgotrebbeia Strada dell’Aguzzafame, censite al Catasto Terreni Comune di Piacenza **Foglio n. 35. N.B. il valore del lotto è arrotondato.**

Lotto	Particella n.	Destinazione	Superficie mq.	Valore al mq. €	Totale Valore Commerciale €	Valore di Perizia del Lotto – 20% €
I.	292	Area edificabile	3.000,00	230,00	690.000,00	550.000,00 (cinquecentocinquantamilaeuro)
II.	295	Area edificabile	2.760,00	220,00	607.200,00	480.000,00 (quattrocentoottantamilaeuro)
Valore Totale dei Lotti Cespiti A) = €					1.297.200,00	1.030.000,00 (unmilionetrentamilaeuro)

Tabella VI. Cespiti B) Unità immobiliari in Via Madre Teresa di Calcutta – Piacenza, censite al Catasto Fabbricati Comune di Piacenza Foglio n. 71 Particella n. 1891. **N.B. il valore di ogni lotto è arrotondato.**

Lotto	Sub.	Destinazione	Superficie Virtuale mq.	Valore al mq. €	Totale Valore Commerciale €	Valore di Perizia del Lotto – 20% €
1)	03	Abitazione P.T. e sottotetto P.1 Cantina P. S1	113,75	1.600,00	182.000,00	146.000,00 (centoquarantaseimilaeuro)
2)	04	Abitazione P.T. Cantina P. S1	67,25	1.600,00	107.600,00	86.000,00 (ottantaseimilaeuro)
3)	10	Abitazione P.T. Cantina P. S1	74,20	1.600,00	118.720,00	95.000,00 (novantacinquemilaeuro)
4)	13	Abitazione P.T. Cantina P. S1	60,95	2.350,00	143.233,00	115.000,00 (centoquindicimilaeuro)
5)	14	Abitazione P.T. Cantina P. S1	61,35	2.350,00	144.173,00	115.000,00 (centoquindicimilaeuro)

Lotto	Sub.	Destinazione	Superficie Virtuale mq.	Valore al mq. €	Totale Valore Commerciale €	Valore di Perizia del Lotto – 20% €
6)	15	Abitazione P.1 e sottotetto P.2 Cantina P. S1	118,75	1.600,00	190.000,00	152.000,00 (centocinquantaquemilaeuro)
7)	16	Abitazione P. 1 Cantina	82,00	1.600,00	131.200,00	105.000,00 (centocinquemilaeuro)
8)	22	Abitazione P. 1 Cantina P. S1	58,50	1.600,00	93.600,00	75.000,00 (settantacinquemilaeuro)
9)	24	Abitazione P.1 e sottotetto P.2 Cantina P. S1	129,62	2.350,00	304.607,00	244.000,00 (duecentoquarantaquattromilaeuro)
10)	25	Abitazione P. 2 e sottotetto P.3 Cantina P. S1	118,00	1.600,00	188.800,00	151.000,00 (centocinquantunmilaeuro)
11)	26	Abitazione P. 2 e sottotetto P.3 Cantina P. S1	93,00	1.600,00	148.800,00	119.000,00 (centodiciannovemilaeuro)
12)	27	Abitazione P. 2 e sottotetto P.3 Cantina P. S1	116,00	1.600,00	185.600,00	148.000,00 (centoquarantottomilaeuro)
13)	28	Abitazione P. 2 e sottotetto P.3 Cantina P. S1	93,00	1.600,00	148.800,00	119.000,00 (centodiciannovemilaeuro)
14)	29	Abitazione P. 2 e sottotetto P.3 Cantina P. S1	96,00	1.600,00	153.600,00	123.000,00 (centoventitremilaeuro)
15)	30	Abitazione P. 2 Cantina P. S1	70,00	1.600,00	112.000,00	90.000,00 (novantamilaeuro)
16)	31	Abitazione P. 2 e sottotetto P.3 Cantina P. S1	94,00	1.600,00	150.400,00	120.000,00 (centoventimilaeuro)
17)	32	Abitazione P. 2 e sottotetto P.3 Cantina P. S1	115,00	1.600,00	184.000,00	147.000,00 (centoquarantasettemilaeuro)
18)	33	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilaeuro)
19)	34	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilaeuro)
20)	35	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilaeuro)
21)	37	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilaeuro)
22)	44	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilaeuro)

Lotto	Sub.	Destinazione	Superficie Virtuale mq.	Valore al mq. €	Totale Valore Commerciale €	Valore di Perizia del Lotto – 20% €
23)	45	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
24)	47	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
25)	48	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
26)	49	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
27)	50	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
28)	52	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilauro)
29)	53	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
30)	54	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
31)	55	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
32)	58	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
33)	59	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
34)	60	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
35)	61	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
36)	62	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilauro)
37)	63	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilauro)
38)	64	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilauro)
39)	65	Autorimessa	16,00	1.000,00	16.000,00	13.000,00 (tredicimilauro)
40)	68	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilauro)
41)	69	Autorimessa	15,00	1.000,00	15.000,00	12.000,00 (dodicimilauro)
Valore Totale Lotti Cespiti B) = €					3.063.132,00	2.454.000,00 (duemilioniquattrocentocinquantaquattromilauro)

Nei valori indicati in Tabella VI. sono già ricomprese le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni, secondo i millesimi assegnati.

PUNTO 8. (pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario).

Il trasferimento degli immobili pignorati al compratore, trattandosi di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dalla società esecutata, comporta il pagamento dell'I.V.A. da parte dell'aggiudicatario.—

PUNTO 9. (possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore).

Trattandosi di diversi immobili o unità immobiliari in piena proprietà, si rende necessaria l'alienazione dell'intero dei beni distinti per lotti come già fatto nei precedenti paragrafi, e che peraltro non sono comodamente divisibili ulteriormente.—

PUNTO 10. (eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene).

Non si ritengono necessarie opere da eseguire con urgenza al fine di ripristinare la funzionalità dei beni o evitarne una loro compromissione.—

PUNTO 11. (nominativo e recapito dell'amministratore condominiale).

Trattandosi di edificio in condominio per quanto attiene ai cespiti B), si è accertato che l'amministratore in carica è il Sig. con recapito in Piacenza Via Dante Alighieri n. 118, tel. 0523 590033 – stefano.cordera@tiscali.it, che ha dichiarato come già scritto, un debito scaduto al 05/06/2013 di € 48.195,02 per spese condominiali in capo alle unità immobiliari oggetto d'esecuzione.—

PUNTO 12. (planimetrie e foto).

Planimetrie catastali e dello stato dei luoghi, con fotografie, in allegato alla presente relazione, cfr. allegati n. 1), n. 2), n. 4), n. 5), n. 7) e n. 12).—

PUNTO 13.

Acclusi n. 2 cd-rom comprendenti un *file* contenete la relazione peritale ed un *file* contenete le fotografie.—

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.—

Allegati:

- 1) n. 269 fotografie.—
- 2) Estratto di mappa catastale cespiti A).—
- 3) Visure catastali cespiti A).—
- 4) Estratto di mappa catastale cespiti B).—


Dott. Michele Passini
Via San Giovanni n. 10
29121 Piacenza

- 5) Elaborato planimetrico edificio condominiale cespiti B).—
- 6) Visure catastali cespiti B).—
- 7) Planimetrie catastali cespiti B).—
- 8) Certificato di destinazione urbanistica cespiti.—
- 9) a-b-c Cespiti B): Verbale sopralluogo del 14/06/2013, con fotografie originale contratto di locazione Sig. Verbale sopralluogo del 08/07/2013, con fotografie originale contratto di locazione Sig. Verbale sopralluogo del 08/07/2013, con fotografie originale contratto di locazione Sig. —
- 10) Copia certificato di conformità edilizia e agibilità di parte dei cespiti B).—
- 11) Dichiarazione amministratore Condominio Leonardo e contabilità condominiale con verbale assemblea.—
- 12) Planimetrie rilievo dei Cespiti B).—
- 13) n. 2 cd-rom comprendenti un *file* contenete la relazione peritale ed un *file* contenete le fotografie.—
- 14) Richiesta di liquidazione parcella.—

Di ritorno fascicoli d'ufficio.—

Piacenza, li 27/08/2013.—

IL C.T.U.
Dott. Michele Passini



Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Piacenza
N.° 1430
Michele PASSINI

Dott. Michele Passini
Via San Giovanni n. 10
29121 Piacenza