

**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:**

### ***SUPPLEMENTO A RELAZIONE TECNICA E DI STIMA***

All'udienza del 28 giugno 2016 l'Ill.mo G.E. Dott. Antonino Fazio disponeva breve supplemento di perizia allo scrivente C.T.U. 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, relativamente i beni oggetto d'esecuzione, come segue:

- “Dispone che il CTU rediga breve supplemento di perizia in cui frazioni il lotto 2 in singoli lotti, quantificando il valore di ciascuno, così suddivisi: n. 17 lotti consistenti in una unità abitativa, una cantina ed una autorimessa ciascuno; n. 7 ulteriori lotti consistenti in una autorimessa ciascuno”.

### **- PREMESSA**

Lo scrivente sulla base della relazione peritale depositata in data 27/08/2013, premesso che stante la situazione di contrazione del mercato immobiliare che perdura ormai da anni, ritiene i valori indicati ancora attuali, integra l'elaborato tecnico e di stime come di seguito meglio precisato.—

### **Cespiti B FRAZIONAMENTO EX LOTTO 2)**

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.—

### **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

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

Pag. 1 di 5

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



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 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, cfr. relazione peritale depositata in data 27/08/2013; si precisa che il Valore di Perizia del Lotto risulta dalla decurtazione del 20% del Valore Commerciale di ogni cespite dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita.—

**Tabella 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 N.                 | Sub. | Destinazione                                      | Superficie Virtuale mq. | Valore al mq. € | Totale Valore Commerciale € | Valore di Perizia del Lotto – 20% €               |
|--------------------------|------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| <del>1)</del><br>2       | 03   | Abitazione P.T. e sottotetto P.1<br>Cantina P. S1 | 113,75                  | 1.600,00        | 182.000,00                  | <b>146.000,00</b><br>(centoquarantaseimilaeuro)   |
|                          | 58   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)             |
| <b>TOTALE LOTTO N. 1</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>159.000,00</b><br>(centocinquantanovemilaeuro) |
| Lotto N.                 | Sub. | Destinazione                                      | Superficie Virtuale mq. | Valore al mq. € | Totale Valore Commerciale € | Valore di Perizia del Lotto – 20% €               |
| <del>2)</del><br>3       | 04   | Abitazione P.T.<br>Cantina P. S1                  | 67,25                   | 1.600,00        | 107.600,00                  | <b>86.000,00</b><br>(ottantaseimilaeuro)          |
|                          | 59   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)             |
| <b>TOTALE LOTTO N. 2</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>99.000,00</b><br>(novantanovemilaeuro)         |
| <del>3)</del><br>4       | 10   | Abitazione P.T.<br>Cantina P. S1                  | 74,20                   | 1.600,00        | 118.720,00                  | <b>95.000,00</b><br>(novantacinquemilaeuro)       |
|                          | 45   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)             |
| <b>TOTALE LOTTO N. 3</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>108.000,00</b><br>(centoottomilaeuro)          |



| Lotto N.                 | Sub. | Destinazione                    | Superficie Virtuale mq. | Valore al mq. € | Totale Valore Commerciale € | Valore di Perizia del Lotto – 20% €                    |
|--------------------------|------|---------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <del>4)</del><br>5       | 13   | Abitazione P.T.                 | 60,95                   | 2.350,00        | 143.233,00                  | <b>115.000,00</b><br>(centoquindicimilaeuro)           |
|                          |      | Cantina P. S1                   |                         |                 |                             |                                                        |
|                          | 33   | Autorimessa                     | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                   |
| <b>TOTALE LOTTO N. 4</b> |      |                                 |                         |                 |                             | <b>127.000,00</b><br>(centoventisettemilaeuro)         |
| <del>5)</del><br>6       | 14   | Abitazione P.T.                 | 61,35                   | 2.350,00        | 144.173,00                  | <b>115.000,00</b><br>(centoquindicimilaeuro)           |
|                          |      | Cantina P. S1                   |                         |                 |                             |                                                        |
|                          | 34   | Autorimessa                     | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                   |
| <b>TOTALE LOTTO N. 5</b> |      |                                 |                         |                 |                             | <b>127.000,00</b><br>(centoventisettemilaeuro)         |
| <del>6)</del><br>7       | 15   | Abitazione P.1 e sottotetto P.2 | 118,75                  | 1.600,00        | 190.000,00                  | <b>152.000,00</b><br>(centocinquantaquattromilaeuro)   |
|                          |      | Cantina P. S1                   |                         |                 |                             |                                                        |
|                          | 60   | Autorimessa                     | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                  |
| <b>TOTALE LOTTO N. 6</b> |      |                                 |                         |                 |                             | <b>165.000,00</b><br>(centosessantacinquemilaeuro)     |
| <del>7)</del><br>8       | 16   | Abitazione P. 1                 | 82,00                   | 1.600,00        | 131.200,00                  | <b>105.000,00</b><br>(centocinquemilaeuro)             |
|                          |      | Cantina                         |                         |                 |                             |                                                        |
|                          | 61   | Autorimessa                     | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                  |
| <b>TOTALE LOTTO N. 7</b> |      |                                 |                         |                 |                             | <b>118.000,00</b><br>(centodiciottomilaeuro)           |
| <del>8)</del><br>9       | 22   | Abitazione P. 1                 | 58,50                   | 1.600,00        | 93.600,00                   | <b>75.000,00</b><br>(settantacinquemilaeuro)           |
|                          |      | Cantina P. S1                   |                         |                 |                             |                                                        |
|                          | 37   | Autorimessa                     | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                  |
| <b>TOTALE LOTTO N. 8</b> |      |                                 |                         |                 |                             | <b>88.000,00</b><br>(ottantottomilaeuro)               |
| <del>9)</del><br>10      | 24   | Abitazione P.1 e sottotetto P.2 | 129,62                  | 2.350,00        | 304.607,00                  | <b>244.000,00</b><br>(duecentoquarantaquattromilaeuro) |
|                          |      | Cantina P. S1                   |                         |                 |                             |                                                        |
|                          | 35   | Autorimessa                     | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                  |
| <b>TOTALE LOTTO N. 9</b> |      |                                 |                         |                 |                             | <b>257.000,00</b><br>(duecentocinquantesettemilaeuro)  |
|                          |      |                                 |                         |                 |                             |                                                        |



| Lotto N.                  | Sub. | Destinazione                                      | Superficie Virtuale mq. | Valore al mq. € | Totale Valore Commerciale € | Valore di Perizia del Lotto – 20% €                 |
|---------------------------|------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| <del>10)</del><br>11      | 25   | Abitazione P. 2 e sottotetto P.3<br>Cantina P. S1 | 118,00                  | 1.600,00        | 188.800,00                  | <b>151.000,00</b><br>(centocinquantunmilaeuro)      |
|                           | 55   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)               |
| <b>TOTALE LOTTO N. 10</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>164.000,00</b><br>(centosessantaquattromilaeuro) |
| <del>11)</del><br>12      | 26   | Abitazione P. 2 e sottotetto P.3<br>Cantina P. S1 | 93,00                   | 1.600,00        | 148.800,00                  | <b>119.000,00</b><br>(centodiciannovemilaeuro)      |
|                           | 54   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)               |
| <b>TOTALE LOTTO N. 11</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>132.000,00</b><br>(centotrentaduemilaeuro)       |
| <del>12)</del><br>13      | 27   | Abitazione P. 2 e sottotetto P.3<br>Cantina P. S1 | 116,00                  | 1.600,00        | 185.600,00                  | <b>148.000,00</b><br>(centoquarantottomilaeuro)     |
|                           | 53   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)               |
| <b>TOTALE LOTTO N. 12</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>161.000,00</b><br>(centosessantunomilaeuro)      |
| <del>13)</del><br>14      | 28   | Abitazione P. 2 e sottotetto P.3<br>Cantina P. S1 | 93,00                   | 1.600,00        | 148.800,00                  | <b>119.000,00</b><br>(centodiciannovemilaeuro)      |
|                           | 52   | Autorimessa                                       | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                |
| <b>TOTALE LOTTO N. 13</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>131.000,00</b><br>(centotrentunmilaeuro)         |
| <del>14)</del><br>15      | 29   | Abitazione P. 2 e sottotetto P.3<br>Cantina P. S1 | 96,00                   | 1.600,00        | 153.600,00                  | <b>123.000,00</b><br>(centoventitremilaeuro)        |
|                           | 64   | Autorimessa                                       | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                |
| <b>TOTALE LOTTO N. 14</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>135.000,00</b><br>(centotrentacinquemilaeuro)    |
| <del>15)</del><br>16      | 30   | Abitazione P. 2<br>Cantina P. S1                  | 70,00                   | 1.600,00        | 112.000,00                  | <b>90.000,00</b><br>(novantamilaeuro)               |
|                           | 44   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)               |
| <b>TOTALE LOTTO N. 15</b> |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>103.000,00</b><br>(centotremilaeuro)             |
|                           |      |                                                   |                         |                 |                             |                                                     |



| Lotto N.                                                               | Sub. | Destinazione                                      | Superficie Virtuale mq. | Valore al mq. € | Totale Valore Commerciale € | Valore di Perizia del Lotto – 20% €                                     |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <del>16)</del><br>17                                                   | 31   | Abitazione P. 2 e sottotetto P.3<br>Cantina P. S1 | 94,00                   | 1.600,00        | 150.400,00                  | <b>120.000,00</b><br>(centoventimilaeuro)                               |
|                                                                        | 69   | Autorimessa                                       | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                                    |
| <b>TOTALE LOTTO N. 16</b>                                              |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>132.000,00</b><br>(centotrentaduemilaeuro)                           |
| <del>17)</del><br>18                                                   | 32   | Abitazione P. 2 e sottotetto P.3<br>Cantina P. S1 | 115,00                  | 1.600,00        | 184.000,00                  | <b>147.000,00</b><br>(centoquarantasettemilaeuro)                       |
|                                                                        | 68   | Autorimessa                                       | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                                    |
| <b>TOTALE LOTTO N. 17</b>                                              |      |                                                   |                         |                 |                             | <b>159.000,00</b><br>(centocinquantanovemilaeuro)                       |
| 19 <del>18)</del>                                                      | 47   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                                   |
| 20 <del>19)</del>                                                      | 48   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                                   |
| 21 <del>20)</del>                                                      | 49   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                                   |
| 22 <del>21)</del>                                                      | 50   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                                   |
| 23 <del>22)</del>                                                      | 62   | Autorimessa                                       | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                                    |
| 24 <del>23)</del>                                                      | 63   | Autorimessa                                       | 15,00                   | 1.000,00        | 15.000,00                   | <b>12.000,00</b><br>(dodicimilaeuro)                                    |
| 25 <del>24)</del>                                                      | 65   | Autorimessa                                       | 16,00                   | 1.000,00        | 16.000,00                   | <b>13.000,00</b><br>(tredicimilaeuro)                                   |
| <b>Valore Totale Lotti Cespiti B<br/>Frazionamento ex Lotto 2) = €</b> |      |                                                   |                         |                 | 3.063.132,00                | <b>2.454.000,00</b><br>(duemilioniquattrocentocinquantaquattromilaeuro) |

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

Tanto si rassegna in supplemento all'incarico ricevuto.—

Piacenza, li 22/08/2016.—

IL C.T.U.  
**Dott. Michele Passini**  
 Collegio Geometri e Geometri Laureati  
 nella Provincia di Piacenza  
 N.° 1430  
 Michele PASSINI

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