TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 91/2009 promossa da:

ASPRA FINANCE S.P.A. con l'avv.to G. Marcon

contro

. DI & C. S.N.C.

RELAZIONE DELL'ESPERTO

dottore ingegnere Francesco Cavalli – Chiostri del Duomo, 17 – 29121 Piacenza

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 91/2009 promossa da:

ASPRA FINANCE S.P.A. avv.to G. Marcon

contro

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Lo scrivente dottore ingegnere Francesco Cavalli, con studio a Piacenza nei Chiostri del Duomo n. 17, iscritto all'Albo dei dottori ingegneri della provincia di Piacenza con il n. 1279, essendo stato nominato in qualità di Esperto nella procedura in epigrafe, nell'udienza del 18 febbraio 2015 prestava giuramento di rito e riceveva mandato di effettuare gli accertamenti e di 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

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

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 l'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 ed a quello precedente art. 63 disp. atto 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 e 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 stimatore, 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

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

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 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 su una alienazione separata dalla 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 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico, compiendo indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare di Piacenza e presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Gossolengo e Ferriere.

Per procedere al rilievo degli immobili, necessario per accertare l'ubicazione, la consistenza, la conformità edilizia e, in generale, tutte le caratteristiche indispensabili per la descrizione e la stima del valore degli stessi, lo scrivente ha preso contatti telefonici con i Sigg. , al fine di effettuare gli
accertamenti presso gli immobili pignorati. In seguito agli accordi presi con i proprietari ed alla loro disponibilità, i rilievi degli immobili posti in comune di Gossolengo sono stati effettuati il giorno 23/9/2015 mentre i rilievi degli immobili posti in comune di Ferriere sono stati effettuati nei giorni 18/8/2015 e 27/9/2015.

Documentazione ex art. 567 codice di procedura civile

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa è stato accertato che la stessa è completa ed idonea e pertanto si è proceduto all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti da 1 a 12.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

1. Identificazione catastale, confini, provenienza e corrispondenza degli immobili pignorati – Quesito n. 1

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono costituiti da immobili di diversa natura e consistenza e possono essere così sinteticamente descritti:

a) immobili di piena proprietà del signor costituiti da:
   - appartamento posto in località Selva in comune di Ferriere;
   - appezzamenti di terreno posti in località Selva in comune di Ferriere;

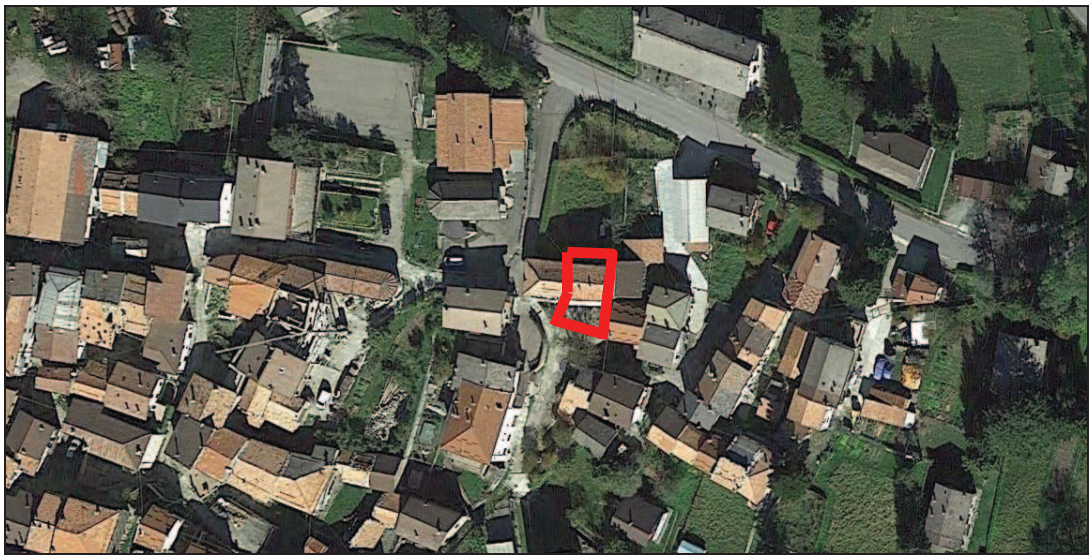
b) immobili di proprietà per la quota di 1/3 del signor costituiti da appezzamenti di terreno di diversa natura e consistenza posti in località Selva in comune di Ferriere;

c) immobili di piena proprietà della società . snc costituiti da:

- villa bifamiliare posta nella frazione Quarto in comune di Gossolengo;
- capannone con area produttiva posto a Quarto in comune di Gossolengo;
- appezzamento di terreno posto a Quarto in comune di Gossolengo.

1.1 Immobili di piena proprietà del signor

1.1.1 Appartamento posto in loc.tà Selva in comune di Ferriere-Fg. 150, part. 105 sub. 1



Individuazione su foto aerea dell'unità in oggetto

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Identificazione catastale degli immobili

L'unità risulta descritta nel Catasto Fabbricati di Ferriere in capo a , nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. TSCNDR72H01G535P, proprietario per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita euro	Indirizzo
150	105	1	A/3	4	6 vani	220,01	Località Selva n. 38/A Piano T-1

Le aree comuni di pertinenza della suddetta unità immobiliare risultano altresì descritte al Catasto Fabbricati di Ferriere in qualità di Bene comune non censibile, come segue:

Foglio	Part	Sub	Descrizione	Indirizzo
150	105	4	Bene comune non censibile ai subb 1, 2, 3	Località Selva n. 38/A Piano T-1-2

L'area su cui insiste la suddetta unità immobiliare è descritta nel Catasto Terreni di Ferriere alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
150	105	ente urbano		01	80		

In base alle verifiche eseguite è stato accertato che il suddetto immobile è correttamente descritto nelle visure catastali e che ad esso risulta correttamente attribuita la propria categoria catastale; per quanto riguarda invece la scheda planimetrica depositata al catasto fabbricati è stata constata una sola difformità costituita dalla realizzazione di un'apertura al piano primo non rappresentata nella scheda planimetrica.

Confini

Il sedime dell'area su cui insiste l'unità immobiliare descritta nel Catasto Fabbricati di Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 755, 90, 91, 820 e con strada vicinale di Selva.

Corrispondenza dei dati dell'immobile pignorato con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, trascritto a

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Piacenza con nota del 6 luglio 2009 ai nn. 10454/6782 a favore di ASPRA FINANCE SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 05576750961 e contro , nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , nato in Francia, Cod. Fisc. SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , per quanto riguarda le proprietà di , corrispondono alla situazione in essere presso la Conservatoria dei registri Immobiliari alla data di trascrizione degli atti stessi.

Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo alla quota di 1/1 di proprietà del signor dell'appartamento posto in località Selva del comune di Ferriere, così come sopra descritto.

Provenienza degli immobili pignorati

Dagli accertamenti effettuati, l'immobile risulta intestato, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, in capo a , nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , proprietario per 1/1, al quale pervenne per titoli anteriori al ventennio.

1.1.2 <u>Appezzamenti di terreno posti in località Selva in comune di Ferriere–Fg. 148, partt. 235, 237, 316–fg. 150, partt. 192, 193 – fg. 152, part. 169 – fg. 162, part. 10</u>

Identificazione catastale degli immobili

Gli appezzamenti di terreno risultano descritti nel <u>Catasto Terreni di Ferriere</u> in capo a , nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. proprietario per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
148	235	bosco ceduo		02	00	0,05	0,02
148	237	seminativo		04	20	0,26	1,19
148	316	seminativo		02	30	0,06	0,48
150	192	pasc. cespug.		04	40	0,16	0,07
150	193	seminativo		06	40	0,17	1,32
152	169	pascolo		24	00	1,86	1,24
162	10	pascolo		20	00	1,55	1,03

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Confini

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 148, particella 235, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 233, 234, 598, 241, 597.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 148, particella 237, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 223, 225, 239, 238, 236.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 148, particella 316, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 314, 315, 305, 317, 320.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 150, particelle 192 e 193, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 194, 195, 205, 190, 189, 634, 635.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 152, particella 169, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 166, 349, 179, 348, 168 e con strada comunale Monte Armano.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 162, particella 10, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 8, 5, 9, 29, 7.

Corrispondenza dei dati degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, trascritto a Piacenza con nota del 6 luglio 2009 ai nn. 10454/6782 a favore di ASPRA FINANCE SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 05576750961 e contro , nato a
Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , nato
in Francia, Cod. Fisc. e E C.
SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , per quanto riguarda le proprietà
di , corrispondono alla situazione in essere presso la Conservatoria dei
registri Immobiliari alla data di trascrizione degli atti stessi.

Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo alla quota di 1/1 di proprietà del signor degli
appezzamenti di terreno posti in località Selva del comune di Ferriere, così come sopra descritti.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Provenienza degli immobili pignorati

Dagli accertamenti effettuati, gli immobili risultano intestati, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, in capo a , nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , proprietario per 1/1, al quale pervennero per titoli anteriori al ventennio.

1.2 Immobili del signor di proprietà per la quota di 1/3

Appezzamenti di terreno posti in località Selva in comune di Ferriere – Fg. 143, partt. 244, 451, 463, 552, fg. 148, part. 204, fg. 149, part. 592, fg. 150, part. 182, 372 fg. 151, partt. 414, 415, fg. 161, partt. 110, 131, 216

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili in oggetto risultano descritti nel Catasto Terreni di Ferriere in capo a , nato in Francia il 17/07/1938, Cod. Fisc. , proprietario per 1/3, a , nata a Ferriere il 16/06/1943, Cod. Fisc. , proprietaria per 1/3 ed a a, nata a Ferriere il 16/09/1946, Cod. Fisc. proprietaria per 1/3 come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
143	244	seminativo		13	30	0,34	2,75
143	451	seminativo		03	30	0,09	0,68
143	463	seminativo		03	70	0,10	0,76
143	552	seminativo		06	50	0,17	1,34
148	204	seminativo		15	10	0,39	3,12
149	592	seminativo		07	30	0,45	2,07
150	182	pascolo		09	50	0,74	0,49
150	372	pasc. cespug.		00	20	0,01	0,01
151	414	incolt. prod.		38	50	0,60	0,20
151	415	pascolo		20	80	1,61	1,07
161	110	pascolo		01	50	0,12	0,08
161	131	bosco ceduo		01	40	0,04	0,01
161	216	bosco ceduo		13	20	0,34	0,14

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Nell'atto di pignoramento, oltre agli immobili di cui sopra, sono stati inseriti anche gli immobili descritti:

- nel Catasto Terreni di Ferriere in capo a , nato a Ferriere il 17/01/1930, Cod. Fisc. , proprietario per 1000/1000, come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
				ha	a	ca		
149	432	AA	prato		01	00	0,13	0,13
		AB	seminativo		00	50	0,03	0,14

- nel Catasto Terreni di Ferriere in capo a Pareti Fausto, nato a Piacenza il 17/07/1969, Cod. Fisc. PRTFST69L17G535V, proprietario per 6/9 ed a nata a Ferriere il 07/06/1931, Cod. Fisc. , proprietaria per 3/9 come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
150	666	seminativo		03	20	0,20	0,91

Dagli accertamenti effettuati è emerso che i suddetti immobili sono pervenuti agli attuali proprietari per titoli anteriori al ventennio e non risultano di proprietà dei soggetti esecutati. Alla luce di quanto detto, i dati riportati nel verbale di pignoramento redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, non risultano corretti, in quanto gli immobili sopra descritti non risultano di proprietà dei soggetti esecutati, di conseguenza non saranno trattati nella presente relazione in quanto non oggetto di vendita.

Confini

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 143, particella 244, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 240, 245, 250, 262, 261, 260, 259, 243.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 143, particella 451, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 385, 452, 450.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 143, particella 463, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 446, 464, 477, 553, 462.

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 143, particella 552, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 462, 553, 562, 554, 551, 549, 550.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

L'appezzamento di terreno descritto al foglio 148, particella 204, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 105, 122, 205, 206, 207, 203.
L'appezzamento di terreno descritto al foglio 149, particella 592, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 593, 595, 596, 591, 589.
L'appezzamento di terreno descritto al foglio 150, particella 182, confina in circondario con strada comunale Selva su più lati e con ragioni di cui alle particelle 593, 181.
L'appezzamento di terreno descritto al foglio 150, particella 372, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 656, 388, 699.
L'appezzamento di terreno descritto al foglio 151, particelle 414 e 415, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 416, 418, 427.
L'appezzamento di terreno descritto al foglio 161, particella 110, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 95, 106, 111, 112, 119, 91.
L'appezzamento di terreno descritto al foglio 161, particelle 131 e 216, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 118, 105.

Corrispondenza dei dati degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, trascritto a Piacenza con nota del 6 luglio 2009 ai nn. 10454/6782 a favore di ASPRA FINANCE SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 05576750961 e contro , nato a
Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , nato
in Francia, Cod. Fisc. E C.
SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. per quanto riguarda le proprietà
di , non corrispondono alla situazione in essere presso la Conservatoria
dei registri Immobiliari alla data di trascrizione dell'atto stesso, in quanto, sulla base degli accertamenti effettuati, è emerso che parte degli immobili oggetto di pignoramento e precisamente i beni descritti nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 150 particella 666 ed al foglio 149 particella 432 risultano intestati ad altre persone, così come sopra descritto. Alla luce di quanto esposto il pignoramento non doveva essere trascritto anche a carico dei suddetti immobili in quanto non di proprietà dei soggetti esecutati.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo alla quota di 1/3 di proprietà del signor degli appezzamenti di terreno posti in località Selva del comune di Ferriere.

Provenienza degli immobili pignorati

Dagli accertamenti effettuati, gli immobili risultano intestati, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, in capo e, nato in Francia il 17/07/1938, Cod. Fisc. , alla quale pervennero per successione a , deceduta il 29/09/1998, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 276, vol. 320 e trascritta a Piacenza in data 22 agosto 2000 ai nn. 9503/7005.

A pervennero per titoli anteriori al ventennio.

1.3 Immobili di piena proprietà della società C. snc

1.3.1 Villa bifamiliare posta a Quarto in comune di Gossolengo - Fg. 12, part. 221 subb. 1, 2, 3, 4 e 5

Individuazione su foto aerea della villa bifamiliare posta a Quarto in comune di Gossolengo

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili risultano descritti nel Catasto Fabbricati di Gossolengo in capo a e C. s.n.c. con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. proprietaria per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita euro	Indirizzo
12	221	2	C/6	4	58 mq	206,69	Strada Stratale 45 Fraz. Quarto n. 6 Piano T
12	221	3	A/7	4	7 vani	596,51	Strada Statale 45 Fraz. Quarto n. 6 Piano S1-T-1-2
12	221	4	C/6	3	58 mq	176,73	Strada Stratale 45 Fraz. Quarto SNC Piano T
12	221	5	A/7	4	7 vani	596,51	Strada Statale 45 Fraz. Quarto SNC Piano S1-T-1-2

L'area esterna di pertinenza delle unità immobiliari descritte ai subb. 2, 3, 4 e 5 risulta altresì descritta al Catasto Fabbricati di Gossolengo in qualità di Bene comune non censibile, come segue:

Foglio	Part	Sub	Descrizione	Indirizzo
12	221	1	Bene comune non censibile ai subb 2, 3, 4, 5	Strada Statale 45 Fraz. Quarto SNC Piano T

L'area su cui insistono le suddette unità immobiliari è descritta nel Catasto Terreni di Gossolengo alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
12	221	ente urbano		12	03		

In base alle verifiche eseguite è stato accertato che i suddetti immobili sono correttamente descritti nelle visure catastali e che ad essi risulta correttamente attribuita la propria categoria catastale; per quanto riguarda invece le schede al catasto fabbricati sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato nella scheda planimetrica catastale così come meglio descritto al capitolo 6 e rappresentato nella tavola n. 11.

Confini

Il sedime su cui insistono le unità immobiliari descritte nel Catasto Fabbricati di

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Gossolengo al foglio 12, particella 221 subb 1, 2, 3, 4, 5, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 211, 237, 198, 178.

Corrispondenza dei dati degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, trascritto a Piacenza con nota del 6 luglio 2009 ai nn. 10454/6782 a favore di ASPRA FINANCE SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 05576750961 e contro , nato a
Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , nato
in Francia, Cod. Fisc. E C.
SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. per quanto riguarda le proprietà
della società . di C. snc, non corrispondono alla situazione in
essere presso la Conservatoria dei registri Immobiliari alla data di trascrizione degli atti stessi in quanto la corretta denominazione della società oggetto di pignoramento è .
DI E C. SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc.
così come risulta dall'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio el 23 giugno 2007 rep. 140161/36138, trascritto a Piacenza in
data 29 giugno 2007 ai nn. 10883/6721.

Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo alla quota di 1/1 di proprietà della società
. snc della villa bifamiliare posta in frazione Quarto del comune di
Gossolengo, così come sopra descritta.

Provenienza degli immobili pignorati

Dagli accertamenti effettuati, gli immobili descritti nel Catasto Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12, particella 221 subb. 1, 2, 3, 4 e 5 risultano intestati in capo a proprietaria per 1/1, alla quale pervenne dalla società snc
giusta atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Massimo Toscani del 23 giugno 2007 rep. 140161/36138, trascritto a Piacenza in data 29 giugno 2007 ai

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

nn. 10883/6721. I beni sopra descritti sono stati edificati dalla
e C. snc sull'originaria particella 169, acquistata per titoli anteriori al ventennio.

1.3.2 Capannone ed area produttiva posti a Quarto in comune di Gossolengo Fg. 12, partt. 237 e 197

Individuazione su foto aerea del capannone posto a Quarto in comune di Gossolengo

Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta descritto nel Catasto Fabbricati di Gossolengo in capo a e C. s.n.c. con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. proprietaria per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita euro	Indirizzo
12	237		D/8			5.782,00	Strada Statale 45 Fraz. Quarto n. 6 Piano T-1

L'area su cui insiste il suddetto immobile è descritta nel Catasto Terreni di Gossolengo alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
12	237	ente urbano		25	98		

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Una porzione della strada di accesso al suddetto immobile risulta descritta nel Catasto Terreni di Gossolengo in capo a con sede a
Gossolengo, Cod. Fisc. , proprietaria per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
12	197	semin. irrig.		00	07	0,07	0,07

Precisazioni catastali:

- la particella 237 del foglio 12 del Catasto Fabbricati di Gossolengo, deriva dalla particella 12 del foglio 12 del Catasto Fabbricati di Gragnano Trebbiense, come da denuncia di variazione per ampliamento 12/03/2007 n. 3067.1/2007 in atti dal 12/03/2007 (prot. n. PC0101291);
- la particella 237 del foglio 12 del Catasto Terreni di Gossolengo, Partita 1 - Area di enti urbani e promiscui, deriva dalle particelle 12, 129, 168 del foglio 12 del Catasto Terreni di Gossolengo, come risulta da Tipo mappale del 23/02/2007 n. 23715.1/2007 in atti dal 23/02/2007 (prot. n. PC0023715).

In base alle verifiche eseguite è stato accertato che il suddetto immobile è correttamente descritto nelle visure catastali e che ad esso risulta correttamente attribuita la propria categoria catastale; per quanto riguarda la scheda al catasto fabbricati non sono state rilevate difformità rispetto allo stato di fatto.

Confini

Il sedime su cui insiste l'immobile descritto nel Catasto Terreni di Gossolengo al foglio 12, particelle 197 e 237, confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 178, 221 211, 247, 128, 191 e con Strada Statale 45.

Corrispondenza dei dati degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, trascritto a Piacenza con nota del 6 luglio 2009 ai nn. 10454/6782 a favore di ASPRA FINANCE

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 05576750961 e contro , nato a
Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , nato
in Francia, Cod. Fisc. E C.
SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , per quanto riguarda le proprietà
della società C. snc, non corrispondono alla situazione in
essere presso la Conservatoria dei registri Immobiliari alla data di trascrizione degli atti stessi in quanto:

- la corretta denominazione della società oggetto di pignoramento è E C. SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc.
  così come risulta dall'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Massimo Toscani del 23 giugno 2007 rep. 140161/36138, trascritto a Piacenza in data 29 giugno 2007 ai nn. 10883/6721;
- come precisato nel quadro D della nota del verbale di pignoramento le particelle 12, 129, 168 del foglio 12 del Catasto Terreni di Gossolengo, inserite nel verbale di pignoramento, sono state soppresse ed unite costituendo la particella 237, come risulta da Tipo mappale del 23/02/2007 n. 23715.1/2007 in atti dal 23/02/2007 (prot. n. PC0023715).

Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo alla quota di 1/1 di proprietà della società
snc delle unità poste in frazione Quarto del comune di Gossolengo, così
come sopra descritte.

Provenienza degli immobili pignorati

Dagli accertamenti effettuati, l'immobile risulta intestato, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, in capo a nc, con sede a
Gossolengo, Cod. Fisc. , proprietaria per 1/1, alla quale pervenne dalla
società i e C. snc, giusta atto di mutamento di denominazione o
ragione sociale notaio Massimo Toscani del 23 giugno 2007 rep. 140161/36138, trascritto a Piacenza in data 29 giugno 2007 ai nn. 10883/6721.

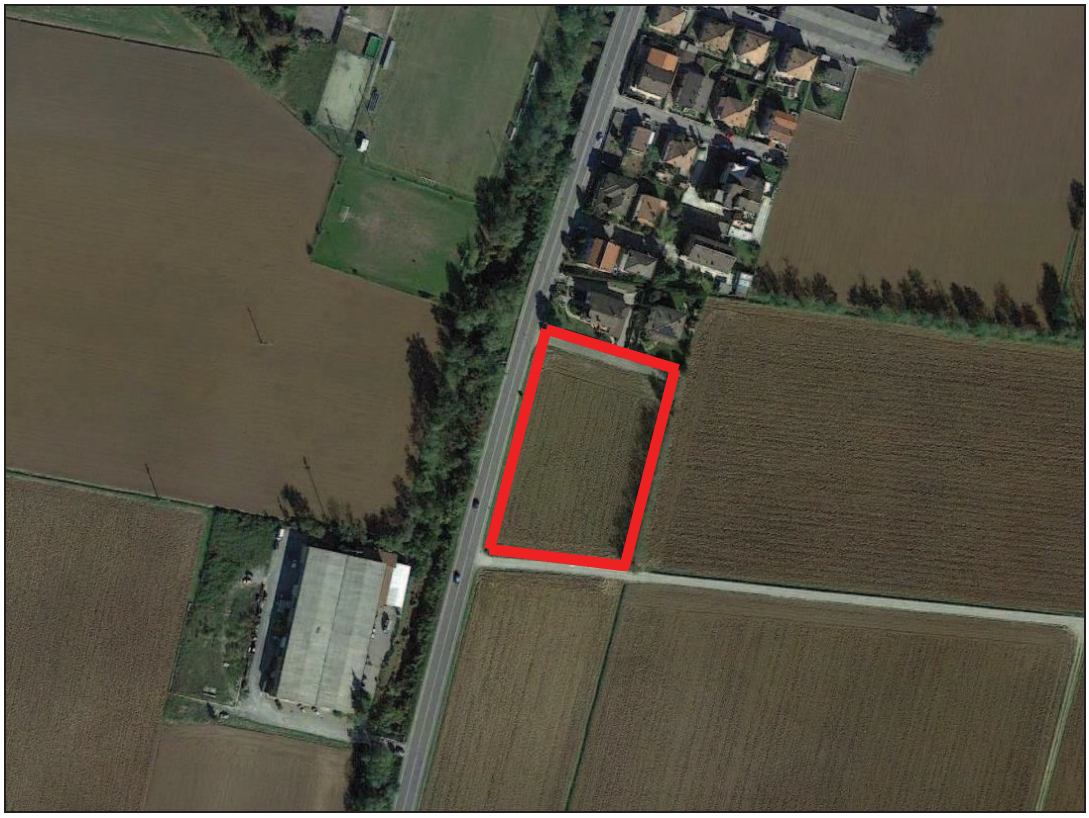
Alla società C. snc pervenne dalla società

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

SpA, giusta decreto di trasferimento del Tribunale di Piacenza in data 21 febbraio 1994 rep. 259, trascritto a Piacenza in data 22 febbraio 1994 ai nn. 2054/1544.

Alla società l'area su cui insiste il capannone pervenne per titoli anteriori al ventennio.

1.3.3 Appezzamento di terreno posto a Quarto del comune di Gossolengo Fg. 12, partt. 52, 146 e 175



Individuazione su foto aerea dell'appezzamento di terreno

Identificazione catastale dell'immobile

L'appezzamento di terreno risulta descritto nel Catasto Terreni di Gossolengo in capo a s.n.c. con sede a Gossolengo, Cod. Fisc.,

proprietaria per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
12	52	semin. irrig.		31	10	31,48	32,93
12	146	semin. irrig.		04	20	4,25	4,45
12	175	semin. irrig.		31	20	31,58	33,03

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d791149d4bb8

Confini

L'appezzamento di terreno confina in circondario con ragioni di cui alle particelle 219, 145, 24, 174 e con Strada Statale n. 45.

Corrispondenza dei dati degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, trascritto a Piacenza con nota del 6 luglio 2009 ai nn. 10454/6782 a favore di ASPRA FINANCE SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 05576750961 e contro nato a
Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , nato
in Francia, Cod. Fisc. .
SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , per quanto riguarda le proprietà
della società e C. snc, non corrispondono alla situazione in
essere presso la Conservatoria dei registri Immobiliari alla data di trascrizione degli atti stessi in quanto la corretta denominazione della società oggetto di pignoramento è.

così come risulta dall'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Massimo Toscani del 23 giugno 2007 rep. 140161/36138, trascritto a Piacenza in data 29 giugno 2007 ai nn. 10883/6721.

Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo alla quota di 1/1 di proprietà della società
. snc dell'appezzamento di terreno posto in frazione Quarto del comune di
Gossolengo, così come sopra descritto.

Provenienza degli immobili pignorati

Dagli accertamenti effettuati, l'appezzamento di terreno risulta intestato, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, in capo a
snc, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. prietaria per 1/1, alla quale
pervenne dalla società snc, giusta atto di mutamento di
denominazione o ragione sociale notaio Massimo Toscani del 23 giugno 2007 rep. 140161/36138, trascritto a Piacenza in data 29 giugno 2007 ai nn. 10883/6721.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Alla società c pervenne come segue:

a) quanto al foglio 12, particella 52, per acquisto da , nato a Gossolengo il 19/10/1905, giusta rogito notaio Giuseppe Giordano del 19 gennaio 1998 rep. 17088, trascritto a Piacenza in data 18 febbraio 1998 ai nn. 1489/1165.
A pervenne per successione a , deceduta il 18/09/1995, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 185, vol. 317 e trascritta a Piacenza in data 13 febbraio 1997 ai nn. 2076/1735.
A nne per la quota di 1/2 per successione a nza al n. 121, vol. 314 e trascritta a Piacenza in data 13 agosto 1994 ai nn. 8225/6172 e per la quota di 1/2 per titoli per titoli anteriori al ventennio.
A la quota di 1/2, pervenne per titoli anteriori al ventennio.

b) quanto al foglio 12, particella 146, la quota di 9/12, per acquisto da nato a Gossolengo il 19/10/1905, giusta rogito notaio Giuseppe Giordano del 19 gennaio 1998 rep. 17088, trascritto a Piacenza in data 18 febbraio 1998 ai nn. 1489/1165 e la quota di 3/12 per acquisto da , nata a Piacenza il 28/06/1956, da nata a Piacenza il 17/03/1961, da Giorgio, nato a Piacenza il 15/12/1921, da , nato a Piacenza il 25 aprile 1952, da , nata a Piacenza il 20/05/1947, giusta rogito notaio Massimo Toscani del 28 gennaio 2002 rep. 118699, trascritto a Piacenza in data 12 febbraio 2002 ai nn. 1847/1401.
A la quota di 9/12, pervenne in parte per successione a a Piacenza al n. 185, vol. 317 e trascritta a Piacenza in data 13 febbraio 1997 ai nn. 2076/1735, in parte per successione a eceduta il 07/09/1992, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 121, vol. 314 e trascritta a Piacenza in data 13 agosto 1994 ai nn. 8225/6172 e in parte per titoli anteriori al ventennio.
A rvenne per successione a , deceduto il 05/01/2001, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 570, vol. 322 e trascritta a Piacenza in data 21 agosto 2001 ai nn. 10410/7913.
A pervenne per successione a na, deceduta il 12/10/1997, giusta denuncia di successione registrata a

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Piacenza al n. 43, vol. 319 e trascritta a Piacenza in data 7 giugno 2000 ai nn. 5913/4210.

A pervenne per titoli anteriori al ventennio.

A a pervenne per titoli anteriori al ventennio.

c) quanto al foglio 12, particella 175, la quota di 1/2, per acquisto da nato a Gossolengo il 19/10/1905, giusta rogito notaio Giuseppe Giordano del 19 gennaio 1998 rep. 17088, trascritto a Piacenza in data 18 febbraio 1998 ai nn. 1489/1165 e la quota di 1/2 per acquisto da , nata a Piacenza il 28/06/1956, nata a Piacenza il 17/03/1961, Giorgio, nato a Piacenza il 15/12/1921, , nato a Piacenza il 25 aprile 1952, ata a Piacenza il 20/05/1947, giusta rogito notaio Massimo Toscani del 28 gennaio 2002 rep. 118699, trascritto a Piacenza in data 12 febbraio 2002 ai nn. 1847/1401.

A , la quota di 9/12, pervenne in parte per successione a deceduta il 18/9/1995, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 185, vol. 317 e trascritta a Piacenza in data 13 febbraio 1997 ai nn. 2076/1735, in parte per successione a deceduta il 07/09/1992, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 121, vol. 314 e trascritta a Piacenza in data 13 agosto 1994 ai nn. 8225/6172 e in parte per titoli anteriori al ventennio.

A pervenne per successione a , deceduto il 05/01/2001, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 570, vol. 322 e trascritta a Piacenza in data 21 agosto 2001 ai nn. 10410/7913.

A pervenne per successione a , deceduta il 12/10/1997, giusta denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 43, vol. 319 e trascritta a Piacenza in data 7 giugno 2000 ai nn. 5913/4210.

A pervenne per titoli anteriori al ventennio.

A pervenne per titoli anteriori al ventennio.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

2. Descrizione dei beni e stato di conservazione – Quesito n. 2

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare consistono in un appartamento e diversi appezzamenti di terreno posti in località Selva in comune di Ferriere, in una villa bifamiliare, un capannone ed alcuni appezzamenti di terreno posti a Quarto in comune di Gossolengo.

2.1 Immobili di piena proprietà del signor

2.1.1 Appartamento posto in loc.tà Selva in comune di Ferriere-Fg. 150, part. 105 sub. 1

L'unità in oggetto è posta in località Selva n. 38/A in comune di Ferriere (PC) ed è costituita da un appartamento situato all'interno di una palazzina disposta su tre piani fuori terra. La frazione di Selva si trova a circa 68 Km da Piacenza e si raggiunge percorrendo la Val Nure lungo la strada provinciale 654. La frazione è costituita da un centinaio di case per lo più recentemente ristrutturate e in buono stato; l'abitazione oggetto di stima si trova al centro dell'abitato ed è raggiungibile in auto tramite una strada asfaltata che arriva in corrispondenza della palazzina.

L'appartamento, disposto su due piani, è composto da una sala da pranzo con angolo cottura, un soggiorno ed il bagno al piano terra e da una sala da pranzo dotata di lavandino, tre camere e un bagno al piano primo.

L'edificio, costruito presumibilmente ai primi del '900, ristrutturato e ampliato negli anni '70, è realizzato in muratura di sasso e laterizio, ha i solai in parte in latero-cemento ed in parte con travetti a vista in legno rinforzati con putrelle in metallo ed il tetto realizzato in latero cemento. Il tetto è coperto da manto di tegole ed è provvisto di canali di gronda e di pluviali in lamiera zincata pre-verniciata. Le facciate dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. L'edificio ha l'ingresso principale al piano terra che immette nel vano scala comune (sub. 4) ed è chiuso da un serramento in legno massello non blindato.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Descrizione e consistenza dell'appartamento

Piano Terra

Al piano terra si trova il vano scala comune (sub. 4) alle unità che compongono la palazzina (subb. 1, 2, 3 e 5); la scala presenta gradini in graniglia e ringhiera in metallo verniciato. Il vano scala ripartisce al piano terra la sala da pranzo con angolo cottura, il soggiorno ed il bagno. La sala da pranzo ed il soggiorno hanno le pareti intonacate e tinteggiate e il pavimento in marmette di graniglia; l'angolo cottura ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica, il pavimento rivestito in marmette di graniglia ed è dotato di vasca, lavabo, water e bidet corredati da rubinetteria di serie.

Piano primo

Tramite la scala comune si accede al piano primo (secondo fuori terra), dove si trova una piccola sala da pranzo collegata ad una camera tramite un passaggio ad arco, altre due camere e un bagno. La sala da pranzo e la camera adiacente hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti in marmette di graniglia; le restanti camere hanno le pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento in listoni di legno di rovere e il battiscopa in legno; il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed il pavimento in piastrelle di graniglia ed è dotato di water e lavabo.

Infissi

Le finestre sono in legno con vetro singolo, sono dotate di tapparelle in materiale plastico e sono prive di davanzali. Le porte interne sono in parte in legno massello ed in parte decorate con vetrofanie. Lo stato di manutenzione dei serramenti esterni è discreto pur trattandosi di infissi non adeguati agli attuali standard abitativi ed alle recenti norme sul risparmio energetico.

Impianti

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento; è dotato di stufe a legna e di bombola a gas per l'alimentazione del fornello. L'impianto elettrico e di illuminazione sono presenti e non risultano a norma.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione nonostante le finiture siano ormai datate.

Dimensioni

L'abitazione presenta le seguenti misure determinate considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esclusivi e computando in ragione di un mezzo lo spessore dei muri comuni alle unità immobiliari confinanti, come di seguito riportato:

- appartamento piano terra mq 59,62
- appartamento piano primo mq 56,74

Sulla base di quanto detto la superficie commerciale dell'appartamento opportunamente arrotondata risulta pari a mq 116,00.

2.1.2 Appezzamenti di terreno posti in località Selva in comune di Ferriere – Fg. 148, partt. 235, 237, 316, fg. 150, partt. 192, 193, fg. 152, part. 169, fg. 162, part. 10

Si tratta di aree boschive, pascoli e seminativi posti in località Selva, in comune di Ferriere, in alta Val Nure, sui versanti orientale e occidentale del torrente Nure. La zona si raggiunge percorrendo la Strada provinciale 654 fino a Selva; i terreni sono raggiungibili continuando sulla provinciale, percorrendo la strada comunale di Selva ed infine le strade vicinali o i sentieri di cui in parte si è persa la traccia.

I terreni della zona sono classificati dalla Carta Pedologica della Regione Emilia Romagna come suoli dell'unità cartografica 6, la conformazione del rilievo è caratterizzata da un elevato dislivello tra i crinali e gli impluvi adiacenti; prevalgono versanti irregolari, spesso modellati da fenomeni franosi, al cui interno sono intercalate emergenze morfologiche con versanti ripidi. Le quote sono generalmente comprese tra 1.000 e 1.200 metri. Nonostante la forte riduzione degli spazi coltivati, l'utilizzazione di questi suoli rimane prevalentemente di tipo agricolo. I seminativi ed i prati poliennali sono frequenti nei suoli le cui pendenze non limitano fortemente l'uso dei mezzi meccanici . Nei suoli ripidi e molto ripidi prevale la copertura forestale, contraddistinta

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

da queceti, a prevalenza di cerro o con abbondanza di carpino nero e roverella. Frequenti i castagneti da frutto, generalmente abbandonati. I suoli si sono formati in materiali derivati tipicamente da rocce sedimentarie, costituite da stratificazioni calcareo-marnose e da complessi di base prevalentemente argillosi e marnosi, ad assetto caotico ed inglobanti rocce calcaree, arenacee e ofiolitiche. I suoli di questa unità sono da ondulati a molto ripidi, con pendenza che varia tipicamente dal 20% al 70%; a tessitura media e moderatamente fine; ciottolosi o molto ciottolosi negli orizzonti profondi.

Gli appezzamenti si differenziano tra loro per dimensione, conformazione, giacitura, ubicazione e destinazione colturale. La superficie complessiva degli appezzamenti in oggetto è pari ad ettari 00.63.30, così ripartiti:

APPEZZAMENTI DI TERRRENO POSTI IN COMUNE DI FERRIERE						
Foglio	Part.	Qualità	Qualità accertata	Superficie		
				ha	a	ca
148	235	bosco ceduo	bosco		2	00
148	237	seminativo	incolto prod.		4	20
148	316	seminativo	incolto prod.		2	30
150	192	pasc. cespug.	incolto prod.		4	40
150	193	seminativo	incolto prod.		6	40
152	169	pascolo	pascolo		24	00
162	10	pascolo	pascolo		20	00
Superficie complessiva dei terreni					**63**	**30**

Come si rileva dall'inquadramento catastale riportato nell'allegato 2 e dalla tabella sopra riportata, gli appezzamenti di terreno non sono accorpati tra loro se non in minima parte, sono difficilmente raggiungibili ed individuabili, vista l'assenza di punti di riferimento e di recinzioni ed inoltre si tratta di appezzamenti con superfici molto ridotte; per tali motivi non è stato possibile rilevare dettagliatamente tutti i terreni oggetto di stima. Dal sopralluogo effettuato si è però potuto constatare che la maggior parte dei terreni catastalmente destinati a prato ed a seminativo risultano incolti ed in stato di abbandono ed ormai ricoperti da arbusti e vegetazione spontanea. Data la localizzazione geografica, la conformazione, la giacitura, la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico e la scarsa accessibilità, la potenzialità produttiva di questi terreni si presenta limitata se non nulla.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

2.2 Immobili di piena proprietà per la quota di 1/3 del signor

Appezzamenti di terreno posti in località Selva in comune di Ferriere – Fg. 143, partt. 244, 451, 463, 552, fg. 148, part. 204, fg. 149, part. 592, fg. 150, partt. 182, 372, 656, fg. 151, partt. 414, 415, fg. 161, partt. 110, 131, 216

Si tratta di aree boschive, pascoli e seminativi posti in località Selva, in comune di Ferriere, in alta Val Nure, sui versanti orientale e occidentale del torrente Nure. Le caratteristiche degli appezzamenti in oggetto sono analoghe a quelle riportate per i terreni descritti al paragrafo 2.1.2.

APPEZZAMENTI DI TERRRENO IN COMUNE DI FERRIERE						
Foglio	Part.	Qualità	Qualità accertata	Superficie		
				ha	a	ca
143	244	seminativo	incolto prod.		13	30
143	451	seminativo	incolto prod.		3	30
143	463	seminativo	incolto prod.		3	70
143	552	seminativo	incolto prod.		6	50
148	204	seminativo	bosco		15	10
149	592	seminativo	incolto prod.		7	30
150	182	pascolo	pascolo		9	50
150	372	pasc. cespug.	pasc. Cespug.		0	20
151	414	incolt. prod.	bosco		38	50
151	415	pascolo	bosco		20	80
161	110	pascolo	bosco		1	50
161	131	bosco ceduo	bosco		1	40
161	216	bosco ceduo	bosco		13	20
Superficie complessiva dei terreni				**1**	**35**	**70**

2.3 Immobili di piena proprietà della

La società, risulta proprietaria a Quarto di Gossolengo di un complesso immobiliare costituito da una villa bifamiliare con aree esterne di pertinenza esclusiva e da un capannone con relative pertinenze attrezzato per lo stoccaggio e la lavorazione dei cereali.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

2.3.1 Villa bifamiliare posta a Quarto in comune di Gossolengo - Fg. 12, part. 221 subb. 1, 2, 3, 4 e 5

La villa è posta al n. 6 della SS 45, a Quarto, frazione del comune di Gossolengo. L'edificio è realizzato in muratura di cls e di laterizio, ha i solai di latero-cemento ed il tetto con orditura in legno, tavelloni e caldana in calcestruzzo. Il tetto è coperto da manto di tegole ed è provvisto di canali di gronda e di pluviali in rame. Le facciate della villa sono rivestite in mattoni faccia a vista; i davanzali delle finestre e le soglie delle portefinestre sono in pietra. L'edificio è composto da due unità abitative adiacenti e parzialmente indipendenti.

La parte esterna, comune ad entrambe le abitazioni, è costituita da un area verde posta sul fronte dell'edificio interrotta dal vialetto di ingresso pedonale in pietra e dall'area posta sul retro, pavimentata in beole, per l'accesso alle autorimesse. L'area è delimitata sui lati nord, sud ed ovest da un muro in calcestruzzo parzialmente rivestito con mattoni faccia a vista e con inserti costituiti da inferriate in metallo verniciato. L'area a verde è formata da un prato arredato con specie ornamentali e piante ad alto fusto e attrezzata con impianto di irrigazione e rubinetti per l'acqua.

Alla villetta si accede tramite due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale posti nel piazzale di ingresso che si affaccia sulla SS45; il vialetto di ingresso pedonale è rivestito con pietra, illuminato con faretti alogeni segnapasso e chiuso da un cancello in metallo verniciato ad apertura elettrica; il passaggio carraio è utilizzato anche per l'accesso all'area produttiva posta sul retro della villa e consente l'ingresso alle autorimesse delle abitazioni. L'accesso carraio è chiuso da un cancello in metallo verniciato scorrevole azionato tramite comando elettrico.

Entrambe le abitazioni si sviluppano su quattro livelli, collegati tra loro da scala interna: piano interrato, terreno, primo e secondo. Le unità hanno analoga distribuzione e dimensione ed entrambe presentano finiture di pregio; nel seguito si procederà quindi alla descrizione comune evidenziando poi le eventuali differenze tra le due abitazioni.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Piano interrato

Al piano interrato si trova la cantina, accessibile tramite una scala rivestita in pietra dal piano terreno e costituita da un unico locale con pavimento in cotto e dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

Piano terra

Al piano terra si trovano due ampi locali adibiti a cantina e la lavanderia. I locali risultano ultimati con finiture ad uso residenziale, presentano pavimenti in ceramica, battiscopa in legno verniciato, muri intonacati e tinteggiati, ampie vetrate in legno con doppi vetri, porte interne in legno tamburato con maniglie in metallo, impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia e impianto di riscaldamento con elementi radianti in acciaio collegati alla caldaia che serve anche l'abitazione. Nell'unità di cui al sub. 5, i locali catastalmente individuati come cantina, sono utilizzati come uffici ed è inoltre stato realizzato un bagno; nell'unità di cui al sub. 3, sono stati attrezzati ad uso tavernetta e dotati anche di camino a legna. Il piano terra risulta accessibile sia dall'abitazione tramite la scala interna di collegamento, sia dall'autorimessa tramite una porta REI sia direttamente dall'esterno tramite una porta in legno vetrata. Al piano terra si trovano anche le due ampie autorimesse a servizio delle unità residenziali, si tratta di due ampi locali, in grado di ospitare due autovetture l'uno, chiusi da un portone sezionale a comando elettrico; entrambe le autorimesse presentano muri intonacati e tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica, sono dotate di impianto elettrico, di illuminazione, di impianto idrico e di scarico delle acque. Si precisa che il piano terra ha un'altezza netta di 2,50 metri.

Piano primo – (piano rialzato)

Al piano rialzato si arriva sia dall'interno, mediante la scala che sale dalla cantina, sia dall'esterno, attraverso due ingressi posti nella loggetta che si affaccia sul giardino e che costituiscono l'ingresso principale all'unità abitativa. Al piano rialzato si trova il soggiorno, l'ampia cucina abitabile, la sala da pranzo, due bagni, un disimpegno, una camera da letto ed il terrazzo. Nel soggiorno si trova la scala in legno che sale al piano primo e la cucina a vista attrezzata. Un bagno risulta dotato di sanitari, lavandino e vasca idromassaggio con rubinetteria di serie, il secondo bagno è attrezzato con sanitari e

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

doccia. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nella sala è presente un camino a legna, i pavimenti sono in parquet di legno pregiato nella zona giorno e nella zona notte, in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni. Si precisa che l'unità di cui al sub. 3 nella zona cucina ha pavimento in lastre di marmo, un bagno è interamente rivestito in piastrelle di mosaico tipo Bisazza ed il secondo bagno si affaccia all'interno della camera da letto e presenta un lavandino doppio impreziosito da cornici in ceramica, un ampia vasca idromassaggio con accesso dalla camera da letto tramite una scalinata rivestita in ceramica mentre i sanitari risultano posti in un locale separato.

Piano primo

Al primo piano (secondo fuori terra), a cui si arriva tramite la scala rivestita in legno posta in soggiorno si trovano una camera, un ballatoio che si affaccia sulla sala con camino ed una vetrata che immette ad un terrazzino in falda. Gli ambienti hanno pareti intonacate al civile e tinteggiate e pavimenti in parquet di legno. Si precisa che il piano secondo è catastalmente destinato a deposito occasionale e presenta un'altezza media pari a 2,00 metri.

Infissi

Le finestre e le porte-finestre sono in legno, dotate di vetrocamera e di persiane esterne. Le porte di ingresso sono blindate. Le porte interne sono in legno tamburato. Lo stato di manutenzione dei serramenti è ottimo. Si precisa che le aperture esterne dell'unità di cui al sub. 3 sono inoltre dotate di inferriate.

Impianti

Entrambe le abitazioni sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento a servizio di tutti i piani, con piastre radianti in acciaio presenti in tutti gli ambienti e alimentate da caldaia e bollitore ad accumulo posti nella lavanderia al piano terra, che produce anche acqua calda sanitaria per la cucina ed i bagni;
- impianto di condizionamento in tutti gli ambienti;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto citofonico con videocitofoni presenti su ogni piano dell'abitazione;
- impianto di allarme con rilevatori volumetrici presenti in ogni piano unicamente per

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

l'abitazione di cui al sub. 3.

Consistenza

Per consuetudine locale il valore di mercato delle unità immobiliari abitative, viene determinato utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'immobile. Essa corrisponde alla superficie della singola unità determinata conteggiando per intero i muri perimetrali esclusivi e per un mezzo quelli comuni e alla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento sia di servizio quali balconi, aree scoperte e cantine.

La casa ha quindi la seguente consistenza commerciale, determinata sulla base del rilievo effettuato e delle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n. 66/96 e successive varianti.

VILLA BIFAMILIARE POSTA A QUARTO IN COMUNE DI GOSSOLENGO				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. geometrica mq	Coeff. di omog.	Sup. parziale mq
Area pertinenziale esterna (post frazionamento) - Bene comune non censibile (sub. 1)				
P.T.	Area pertinenziale - Sedime abitazione	320	0,10	32,00
	Area pertinenziale - Porzione rimanente	942	0,02	18,84
Superficie complessiva arrotondata				**51,00**
Abitazione con autorimessa (subb. 2 e 3)				
P.S.	cantina	39,32	0,50	19,66
P.T.	autorimessa	66,42	0,50	33,21
	Cantina (taverna / lavanderia)	93,28	0,50	46,64
P.1	abitazione	147,80	1,00	147,80
	terrazzo	11,00	0,30	3,30
P.2	Deposito occasionale (abitazione)	67,21	0,50	33,60
	terrazzo	11,52	0,30	3,45
Superficie complessiva Abitazione con autorimessa (subb. 2 e 3) arrotondata				**288,00**
Abitazione con autorimessa (subb. 4 e 5)				
P.S.	cantina	39,01	0,50	19,50
P.T.	autorimessa	66,42	0,50	33,21
	lavanderia	18,18	0,50	9,09
	Cantina (ufficio / bagno)	95,54	0,50	47,77

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

P.1	abitazione	144,39	1,00	144,39
	terrazzo	18,74	0,30	5,62
P.2	Deposito occasionale (abitazione)	60,04	0,50	30,02
	terrazzo	11,58	0,30	3,47
Superficie complessiva Abitazione con autorimessa (subb. 4 e 5) arrotondata				**293,00**
Superficie commerciale complessiva dell'immobile				**632,00**

2.3.2 Capannone ed area produttiva posti a Quarto in comune di Gossolengo Fg. 12, partt. 237 e 197

L'immobile in oggetto è posto al n. 6 della SS45 a Quarto, nella zona retrostante la villa bifamiliare; si tratta di un capannone attrezzato per la lavorazione e lo stoccaggio dei cereali corredato da un'area esterna attrezzata di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato sorge su un'area a destinazione produttiva della superficie catastale di circa mq 2.600 ed è formato da un capannone ad un piano fuori terra, locali adibiti ad uffici, servizi, officina e deposito realizzati in appendice al capannone. L'area cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva è dotata di una capacità edificatoria residua così come meglio descritto al paragrafo 6.

L'area dell'insediamento è delimitata da un muro in parte in blocchi di cemento ed in parte in calcestruzzo che si sviluppa sui lati nord, sud ed est, mentre sul lato ovest risulta aperta e si congiunge con l'area di pertinenza della villa bifamiliare. L'accesso all'immobile avviene dalla Strada Statale 45 mediante un ampio passo carraio chiuso da un cancello in profilati di ferro con apertura elettrica a scorrimento; si precisa che il passo carraio e l'area su cui insiste fanno parte dell'area di pertinenza della villa bifamiliare.

L'area esterna è interamente pavimentata per la gran parte in masselli autobloccanti ad eccezione della porzione di viabilità posta ad est ed a nord che, in prossimità del capannone, risulta pavimentata in calcestruzzo lisciato.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Il piazzale risulta munito delle seguenti attrezzature utilizzate nell'ambito dell'attività produttiva:

- pesa a ponte interrata con celle di carico e relativo terminale per la gestione della pesatura;
- due silos di carico rapido con capacità di circa 700 q.li realizzati con pannelli in lamiera ondulata in acciaio strutturale zincato completi di portello di ispezione e bullonatura esterna di protezione;
- stazione per il rifornimento di gasolio con serbatoio interrato e dotata di pompa con pistola e contatore;
- lancia per il lavaggio degli automezzi con griglia di scarico per l'allontanamento dei reflui;
- linea di scarico delle acque meteoriche con chiusini carrabili in ghisa;
- impianto di illuminazione con fari alogeni e luci segnapasso lungo parte del muro di confine.

Il fabbricato è formato da un corpo principale a cui sono affiancate porzioni di edificio destinati ad ufficio, a servizi igienici con spogliatoi, deposito e officina.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Epoca di costruzione	1973-1974
Dimensioni nette	
Capannone	m 29,46 x m 15,80 = mq 465,47
Officina	m 19,90 x m 4,98 = mq 99,10
	m 5,06 x m 4,98 = mq 25,20
Altezze	
capannone:	m 9,60
officina:	min. m 9,80
	max. m 10,30
ufficio:	m 3,05
Caratteristiche tecnico-costruttive	
Strutture portanti verticali:	pilastri prefabbricati in c.a.
	pilastri in accaio
	muratura in blocchi di cls ed in cls gettao in opera
Strutture portanti orizzontali:	capriate prefabbricate in c.a.
	travi reticolari in acciaio
	solaio in tegloi in c.a.
Copertura:	lastre ondulate
	pannelli sandwich
Tamponamenti:	pannelli prefabbricati in c.a.
	muratura in blocchi
	pannelli di policarbonato
Pavimenti:	battuto di cemento lisciato
Lattoneria:	lamiera pre-verniciata
Porte / portoni:	profilati di metallo verniciato
Finestre:	vetro singolo
Impianti	
Impianto elettrico:	fuori traccia con canaline di materiale plastico con fornitura trifase
Impianto antincendio:	con idranti ed estintori
Impianto di riscaldamento:	non presente
Impianto di stoccaggio e trattamento dei cereali	
Stato di manutenzione	
Struttura:	discreto
Infissi e impianti:	discreto

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Il capannone è realizzato con strutture prefabbricate di c.a. composte da pilastri, da capriate a doppia pendenza e da pannelli del solaio autoportanti. I muri di tamponamento sono realizzati in muratura di blocchi intonacati e controparete interna in calcestruzzo armato idonea a reggere la spinta delle masse di cerali. Il fabbricato ha il manto di copertura in lastre ondulate, la lattoneria in lamiera zincata pre-verniciata, il pavimento di calcestruzzo lisciato. Le finestrature, presenti alla sommità delle pareti perimetrali est ed ovest, sono chiuse da serramenti di vetro U-glass. I due accessi, posti sulle facciate est ed ovest dell'edificio, sono chiusi da portoni a due partite scorrevoli su binari a terra, realizzati in profilati di metallo verniciati.

Il capannone è dotato di impianto elettrico fuori traccia completo di quadri e prese di corrente e di impianto di illuminazione formato da corpi illuminanti a neon. Il fabbricato è inoltre dotato di impianto idrico e di impianto antincendio con idranti ed estintori. Come già detto, il capannone e le aree esterne sono adibite alla produzione di mangimi semplici ed al trattamento ed allo stoccaggio dei cereali.

Il capannone è quindi dotato delle seguenti attrezzature necessarie per l'attività produttiva:

- due trincee con pareti in calcestruzzo armato gettato in opera per lo stoccaggio dei cereali e dei prodotti lavorati con dimensioni pari a 7,70 x 11,90 m;
- buca interrata per il ricevimento dei cereali dotata di coclea e nastri trasportatori;
- coclee e nastri trasportatori per la movimentazione dei cereali;
- molino a martelli per la macinatura;
- 4 silos per lo stoccaggio dei prodotti con capacità pari a circa 2.500 q.li ed un silo di carico del mulino con capacità di circa 600 q.li. I silos sono realizzati con pannelli in lamiera ondulata in acciaio strutturale zincato completi di portello di ispezione e bullonatura esterna di protezione;
- fariniera e miscelatore;
- filtro a maniche;
- quadro di comando dell'impianto.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Sul fronte ovest del capannone si trova il corpo di fabbrica adibito ad ufficio e locale di comando. Il fabbricato è costruito in muratura di laterizio intonacata con tetto di latero-cemento, manto di copertura di lastre ondulate e lattoneria di lamiera zincata. L'ufficio è suddiviso in due locali tramite una parete divisoria in muratura; entrambi i locali hanno pavimento in piastrelle di ceramica e serramenti in alluminio. I locali sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione ed il locale comando è attrezzato con il quadro di comando di tutto l'impianto, i quadri elettrici e le attrezzature di controllo per la pesatura degli automezzi.

Sul fronte nord, in aderenza al capannone, è presente l'officina. Il manufatto è costruito in muratura di blocchi di leca tamponati nella parte superiore con semplici lastre ondulate. L'officina si compone di tre locali, due al piano terra di cui uno più ampio dotato di buca per la riparazione degli automezzi ed un locale in cui è presente il bancone da lavoro e gli attrezzi dell'officina ed infine un locale al piano primo utilizzato come deposito.

Sulla facciata ovest (retro del capannone) sono presenti due manufatti realizzati in adiacenza al capannone, di cui uno ospita i servizi igienici e le docce, e l'altro un deposito ed un piccolo locale tecnico in cui sono posti i quadri elettrici.

Infine nell'angolo nord/est dell'area si trova un manufatto in muratura in cui è posto il pozzo e l'autoclave a servizio sia del capannone sia della villa.

Per consuetudine il valore di mercato viene determinato utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'immobile. Essa corrisponde alla superficie della singola unità determinata considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esclusivi e per un mezzo quelli comuni alle unità confinanti. Sulla base di quanto detto, nella tabella sottostante sono riportate le superfici dei locali che compongono il complesso produttivo e la superficie complessiva opportunamente arrotondata.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

CAPANNONE CON AREA PRODUTTIVA		
Piano	Destinazione d'uso	Superficie mq
P.T.	Capannone	493,06
	Officina	109,45
	Uffici	35,90
	Locale di comando	14,30
	Servizi igienici	9,03
	Deposito	11,94
	Locale contatori	2,12
	Locale autoclave	9,64
P.1	Officina	27,82
Superficie commerciale complessiva arrotondata		**713,00**

L'area di pertinenza del capannone post frazionamento (vedasi capitolo n. 7) risulta pari a circa mq 1.854 al netto degli edifici.

2.3.3 Appezzamento di terreno posto a Quarto in comune di Gossolengo Fg. 12, partt. 52, 146 e 175

Si tratta di un appezzamento di terreno situato alla fine del centro abitato di Quarto, sulla sinistra procedendo in direzione Rivergaro. L'appezzamento ha forma regolare e dimensioni pari a circa 8 pertiche piacentine e si affaccia sulla strada statale 45. Il terreno è servito da due strade di accesso, una, di proprietà della ., posta a nord, risulta asfaltata e serve anche le abitazioni confinanti che godono di una servitù di passo ed una inghiaiata, posta a sud. Si tratta di un appezzamento con qualità catastale a "seminativo irriguo" destinato all'uso agricolo.

3. Stato di possesso dei beni – Quesito n. 3

In seguito al sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di pignoramento ed alla dichiarazione fornita dal signor (Allegato n. 5), si relaziona quanto segue:

- gli immobili posti a Selva, in comune di Ferriere, risultano liberi da affittanze e nella disponibilità dei proprietari;

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

- l'abitazione posta a Gossolengo frazione Quarto e descritta al C.F. del comune di Gossolengo al foglio 12 particella 221 subalterno 3 risulta essere la residenza del signor ed inoltre affittata con regolare contratto alla società
  Srl;
- l'autorimessa posta a Gossolengo frazione Quarto e descritta al C.F. del comune di Gossolengo al foglio 12 particella 221 subalterno 2 risulta affittata con regolare contratto alla società Cereal Trade Srl;
- l'abitazione posta a Gossolengo frazione Quarto e descritta al C.F. del comune di Gossolengo al foglio 12 particella 221 subalterno 5 risulta essere la residenza del signor
- l'autorimessa posta a Gossolengo frazione Quarto e descritta al C.F. del comune di Gossolengo al foglio 12 particella 221 subalterno 4 risulta in uso al signor
- il capannone con area produttiva posto a Gossolengo frazione Quarto e descritta al C.F. del comune di Gossolengo al foglio 12 particella 237 risulta affittato con regolare contratto alla società
- gli appezzamenti di terreno posti a Gossolengo frazione Quarto descritti al C.T. del comune di Gossolengo al foglio 12 particelle 52,146,174 e 175 sono liberi da affittanze.

Si precisa inoltre che il signor risulta coniugato in regime di separazione dei beni ed il signor risulta legalmente separato.

4. Formalità, vincoli, oneri, ecc., gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente – Quesito n. 4

4.1 Immobili di proprietà del signor

4.1.1 Appartamento posto a Selva in comune di Ferriere di piena proprietà del signor – Fg. 150, part. 105 sub. 1

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva ed inoltre ricadente nell'area di rispetto del Rio Selva.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

4.1.2 Appezzamenti di terreno posti in località Selva del comune di Ferriere – Fg. 148, partt.235, 237, 316, fg. 150, partt. 192, 193, fg. 152, partt. 169, fg. 162, part. 10

Dagli accertamenti effettuati sono emersi i seguenti vincoli di natura paesaggistica che resteranno a carico dell'acquirente:

- gli immobili descritti al foglio 148, particelle 235 e 316, al foglio 150 particelle 192 e 193 e al foglio 162 particella 10 sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive;
- l'immobile descritto al foglio 148, particella 237 è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva ed inoltre ricade nell'area di tutela del Rio Rondinella;
- l'immobile di cui al foglio 152, particella 169 è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva e situata ad un altitudine superiore ai 1200 mt s.l.m..

4.2 Immobili di proprietà del signor

Appezzamenti di terreno posti a Selva in comune di Ferriere di proprietà per la quota di 1/3 del signor – Fg. 143, partt. 244, 451, 463, 552, fg. 148, part. 204, fg. 149, part. 592, fg. 150, partt. 182, 372, fg. 151, partt. 414, 415, fg. 161, partt. 110, 131, 216

Dagli accertamenti effettuati sono emersi i seguenti vincoli di natura paesaggistica che resteranno a carico dell'acquirente:

- gli immobili descritti al foglio 143, particelle 244, 451, 463 e 552 sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive e situate ad un altitudine superiore ai 1200 mt s.l.m.;
- gli immobili descritti al foglio 148, particella 204, al foglio 149 particella 592 ed al foglio 150, particella 182 sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive;
- gli immobili descritti al foglio 150, particelle 372 e 656 sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive ed inoltre ricadono nell'area di tutela del Rio Selva;

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

- gli immobili descritti al foglio 151, particelle 414 e 415, al foglio 161 particella 110 e al foglio 161, particelle 131 e 216 sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive ed inoltre ricadono nell'area di tutela del Torrente Nure.

4.3 Immobili di piena proprietà della società nc

4.3.1 ~~Villa bifamiliare posta a Quarto in comune di Gossolengo~~ – ~~Fg. 12, part. 221~~ subb. 1, 2, 3, 4, 5.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che gli immobili descritti al foglio 12, particella 221 subb. 1, 2, 3, 4 e 5 sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 142/2004 in quanto ricadenti nella fascia di tutela del Colatore Rifiuto. Si segnala inoltre che l'abitazione e l'autorimessa descritti ai subb. 2 e 3 sono stati concessi in affitto alla Cereal trade Srl, tramite Contratto di affitto di ramo d'azienda, redatto in forma di scrittura privata autenticata dal notaio Vittorio Boscarelli in data 11/9/2007, rep. n. 68610, registrata a Piacenza in data 21/9/2007 al n. 8658 serie 1T, per la durata di cinque anni decorrenti dal 11/9/2007, rinnovabile automaticamente per ulteriori cinque anni, salvo disdetta delle parti da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. con preavviso di almeno dodici mesi. Per mezzo del suddetto contratto di affitto di ramo d'azienda la società . s.n.c. ha concesso in affitto alla soc
, il
capannone e l'area industriale posti in frazione Quarto del comune di Gossolengo e descritti nel Catasto Terreni al foglio 12, particella 237 e l'abitazione con autorimessa descritte alla part. 221 subb. 2 e 3. Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 100.000,00 (centomila/00), che la società s.r.l. si obbliga a corrispondere in
rate trimestrali posticipate di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) ciascuna IVA esclusa, scadenti il giorno 10 di ciascun trimestre di riferimento (Allegato n. 6).

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

4.3.2 Capannone ed area industriale posti a Quarto in comune di Gossolengo – Fg. 12, partt. 237 e 197

Sulla base degli accertamenti effettuati, è stato riscontrato che l'unità in oggetto risulta gravata da un Contratto di affitto di ramo d'azienda, redatto in forma di scrittura privata autenticata dal notaio Vittorio Boscarelli in data 11/9/2007, rep. n. 68610, registrata a Piacenza in data 21/9/2007 al n. 8658 serie 1T, per la durata di cinque anni decorrenti dal 11/9/2007, rinnovabile automaticamente per ulteriori cinque anni, salvo disdetta delle parti da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. con preavviso di almeno dodici mesi. Per mezzo del suddetto contratto di affitto di ramo d'azienda la società C.P.A. di . s.n.c. ha concesso in affitto alla società s.r.l., con
sede a Piacenza, in via Santa Franca n. 41, P.IVA il capannone e l'area
industriale posti in frazione Quarto del comune di Gossolengo e descritti nel Catasto Terreni al foglio 12, particella 237 e l'abitazione con autorimessa descritte alla part. 221 subb. 2 e 3. Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 100.000,00 (centomila/00), che la società Cereal Trade s.r.l. si obbliga a corrispondere in rate trimestrali posticipate di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) ciascuna IVA esclusa, scadenti il giorno 10 di ciascun trimestre di riferimento (Allegato n. 6).

L'immobile risulta inoltre interessato da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto ricade nella fascia di tutela del Colatore Rifiuto.

4.3.3 Appezzamento di terreno posto a Quarto in comune di Gossolengo – Fg. 12, partt. 52, 146 e 175

Sulla base degli accertamenti effettuati, l'appezzamento di terreno descritto al Catasto Terreni di Gossolengo al foglio 12, particelle 52, 146 e 175, ricade nella fascia di tutela del Colatore Rifiuto e pertanto è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004.

Si segnala inoltre che la striscia di terreno descritta nel Catasto Terreni del comune di

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Gossolengo al foglio 12, particella 146, è gravata dalle seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile descritto al Catasto Terreni di Gossolengo al foglio 12, particella 145, così come specificato nell'atto del Notaio Vittorio Boscarelli in data 17 novembre 1982, rep. 8472/1933, registrato a Piacenza il 7 dicembre 1982 al n. 2139 e trascritto a Piacenza il 15 dicembre 1982 ai nn. 11179/9029;
- servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile descritto al Catasto Fabbricati di Gossolengo al foglio 12, particella 144 subb. 1 e 2, così come meglio specificato nell'atto del Notaio Mariarosaria Fiengo in data 22 maggio 1996, rep. 26928, trascritto a Piacenza il 20 giugno 1996 ai nn. 6074/4632.

5. Formalità, vincoli, oneri, ecc., gravanti sui beni non opponibili all'acquirente – Quesito n. 5

A carico degli immobili pignorati risultano iscritte le formalità non opponibili all'acquirente, di seguito descritte.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di atto notaio Massimo Toscani in data 24 giugno 2005 rep. n. 132535/31780, iscritta a Piacenza in data 11 luglio 2005 ai nn. 11735/2783, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, con sede a Milano e domicilio ipotecario eletto a Milano in via Della Moscova n. 33, Cod. Fisc. 03910420961 e contro C. snc, con sede a Gossolengo,
Cod. Fisc.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 600.000,00 sugli immobili di proprietà della società . snc descritti nel Catasto Fabbricati
del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 5 e nel Catasto Terreni alla alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui del comune di Gossolengo al foglio 12, particella 221.
Alla suddetta iscrizione risulta correlata:

- Iscrizione n. 807 del 15/03/2006, quale nota di rettifica in quanto, per errore, era stato omesso l'immobile decritto nel Catasto Fabbricati di Gossolengo al foglio 12, particella 221 sub 4, la formalità risulta quindi essere la seguente:

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di atto notaio Massimo Toscani in data 24 giugno 2005 rep. n. 132535/31780, iscritta a Piacenza in data 15 marzo 2006 ai nn. 4415/807, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, con sede a Milano e domicilio ipotecario eletto a Milano in via Della Moscova n. 33, Cod. Fisc. 03910420961 e contro
con sede a Gossolengo, Cod. Fisc.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 600.000,00 sugli immobili di proprietà della società C. snc descritti nel Catasto
Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5 e nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo alla alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui al foglio 12, particella 221.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Piacenza del 19 aprile 2007 rep. n. 362/2007, iscritta a Piacenza con nota del 20 aprile 2007 ai nn. 6938/1297 a favore di UNICREDIT BANCA SPA, con sede a Bologna e domicilio ipotecario eletto a Piacenza in via Cavour n. 9, Cod. Fisc. 12931320159 e contro
nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc.
, nato in Francia, Cod. Fisc.
con sede a Gossolengo, Cod. Fisc.
ciascuno per le rispettive proprietà.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 380.000,00 sugli immobili di proprietà di . snc
descritti come segue:

a. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di , nel Catasto
Fabbricati del comune di Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1 e nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 148, particelle 235, 237, 316, al foglio 150, particelle 192, 193, al foglio 152, particella 169 e al foglio 162, particella 10;
b. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/3, di , nel
Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 151, particelle 414, 415, al foglio 161, particelle 110, 131, 216, al foglio 143, particelle 244, 451, 463, 552, al foglio 148, particella 204, al foglio 149, particelle 412, 592, al foglio 150, particelle 182, 372;

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

c. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di C. snc, nel Catasto Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 221 sub 1, 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5, 12, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo alla alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui al foglio 12, particelle 221, 12, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 129, 168, 197, 52, 146, 175.

Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 in forza di atto amministrativo di EQUITALIA PIACENZA SPA del 14 luglio 2007 rep. n. 100164/85, iscritta a Piacenza con nota in data 18 luglio 2007 ai nn. 12093/2457 a favore di EQUITALIA PIACENZA SPA, con sede a Piacenza e domicilio ipotecario eletto a Piacenza in viale dei Mille n. 7, Cod. Fisc. 01566650204 e contro , nato a Piacenza il 01/06/1972,
Cod. Fisc.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 45.671,18 sugli immobili di proprietà del signor descritti nel Catasto Fabbricati del comune di
Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1 e nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 148, particelle 235, 237, 316, al foglio 150 particelle 192, 193, al foglio 152, particella 169, al foglio 162, particella 10.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Piacenza del 26 ottobre 2007 rep. n. 1482, iscritta a Piacenza con nota del 12 novembre 2007 ai nn. 19188/3893 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, con sede a Torino e domicilio ipotecario eletto a Piacenza presso lo Studio Lagale Avv. M. Camussi in via Sopramuro n. 17, Cod. Fisc. 00799960158 e contro nato a Piacenza il
01/06/1972, Cod. Fisc. , nato in Francia,
Cod. Fisc. E C. SNC, con
sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , ciascuno per le rispettive proprietà.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 160.000,00 sugli immobili di proprietà di e C. snc
descritti come segue:

a. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di l Catasto

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Fabbricati del comune di Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1 e nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 148, particelle 235, 237, 316, al foglio 150, particelle 192, 193, al foglio 152, particella 169 e al foglio 162, particella 10;

b. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/3, di , nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 150, particelle 182, 372, 656, al foglio 151, particelle 414, 415, al foglio 161, particelle 110, 131, 216, al foglio 143, particelle 244, 451, 463, 552, al foglio 148, particella 204, al foglio 149, particella 592;

c. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 4/576, di nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 149, particella 412;

d. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di e C. snc, nel Catasto Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 221 sub 1, 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo alla alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui al foglio 12, particelle 221, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 197, 52, 146, 175.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Piacenza del 25 ottobre 2007 rep. n. 1484, iscritta a Piacenza con nota del 12 novembre 2007 ai nn. 19189/3894 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, con sede a Parma e domicilio ipotecario eletto a Piacenza presso lo Studio Lagale Avv. M. Camussi in via Sopramuro n. 17, Cod. Fisc. 02113530345 e contro
A, nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc.
nato in Francia, Cod. Fisc.
, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , ciascuno per le
rispettive proprietà.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 40.000,00 sugli immobili di proprietà di . snc
descritti come segue:

a. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di , nel Catasto Fabbricati del comune di Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1 e nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 148, particelle 235, 237, 316, al foglio 150,

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

particelle 192, 193, al foglio 152, particella 169 e al foglio 162, particella 10;

b. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/3, di , nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 150, particelle 182, 372, 656, al foglio 151, particelle 414, 415, al foglio 161, particelle 110, 131, 216, al foglio 143, particelle 244, 451, 463, 552, al foglio 148, particella 204, al foglio 149, particella 592;

c. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 4/576, di nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 149, particella 412;

d. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di e C. snc, nel Catasto Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 221 sub 1, 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo alla alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui al foglio 12, particelle 221, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 197, 52, 146, 175.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano del 10 gennaio 2008 rep. n. 434/2008, iscritta a Piacenza con nota del 17 gennaio 2008 ai nn. 1112/198 a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, con sede a Milano e domicilio ipotecario eletto a Piacenza in via Verdi n. 48, Cod. Fisc. 03910420961 e contro, nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc. , nato in Francia, Cod. Fisc. e I E C. SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , ciascuno per le rispettive proprietà.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 100.000,00 sugli immobili di proprietà di i e C. snc descritti come segue:

a. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di el Catasto Fabbricati del comune di Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1 e nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 148, particelle 235, 237, 316, al foglio 150, particelle 192, 193, al foglio 152, particella 169 e al foglio 162, particella 10;

b. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/3, di , nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 150, particelle 182, 372, 656, al

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

foglio 151, particelle 414, 415, al foglio 161, particelle 110, 131, 216, al foglio 143, particelle 244, 451, 463, 552, al foglio 148, particella 204, al foglio 149, particella 592;

c. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 4/576, di , nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 149, particella 412;

d. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di C. snc, nel Catasto Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 221 sub 1, 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo alla alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui al foglio 12, particelle 221, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 197, 52, 146, 175.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Piacenza del 7 marzo 2008 rep. n. 424, iscritta a Piacenza con nota del 1 aprile 2008 ai nn. 6044/909 a favore di BANCA ANTONVENETA SPA, con sede a Padova e domicilio ipotecario eletto a Padova in piazzetta Turati n. 2, Cod. Fisc. 02691680280 e contro
nato a Piacenza il 01/06/1972, Cod. Fisc.
, nato in Francia, Cod. Fisc.
. SNC, con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , ciascuno per le
rispettive proprietà.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 145.600,00 sugli immobili di proprietà di nc
descritti come segue:

a. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di atasto Fabbricati del comune di Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1 e nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 148, particelle 235, 237, 316, al foglio 150, particelle 192, 193, al foglio 152, particella 169 e al foglio 162, particella 10;

b. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/3, di nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 150, particelle 182, 372, 656, al foglio 151, particelle 414, 415, al foglio 161, particelle 110, 131, 216, al foglio 143, particelle 244, 451, 463, 552, al foglio 148, particella 204, al foglio 149, particella 592;

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d791149d4bb8

c. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/144, di , nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 149, particella 412;

d. quanto agli immobili di proprietà, per la quota di 1/1, di e C. snc, nel Catasto Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5, 237 e nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 197, 52, 146, 175.

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 15 maggio 2009 rep. n. 22971, trascritto a Piacenza con nota del 6 luglio 2009 ai nn. 10454/6782 a favore di ASPRA FINANCE SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 05576750961 e contro nato a Piacenza l'1 giugno 1972, Cod. Fisc. , nato in Francia il 17 luglio 1938, Cod. Fisc. E C. SNC con sede a Gossolengo, Cod. Fisc. , ciascuno per le rispettive proprietà.

Mediante il suddetto verbale veniva pignorato quanto segue:

a. immobili di proprietà per la quota di 1/1 di descritti nel Catasto Fabbricati del comune di Ferriere al foglio 150, particella 105 sub 1, nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 148, particelle 235, 237, 316, al foglio 150, particelle 192, 193, al foglio 152 particella 169, al foglio 162 particella 10;

b. immobili di proprietà per la quota di 1/3 di le descritti nel Catasto Terreni del comune di Ferriere al foglio 150, particelle 666, 182, 372, al foglio 151, particelle 414, 415, al foglio 161, particelle 110, 131, 216, al foglio 143, particelle 244, 451, 463, 552, al foglio 148, particella 204, al foglio 149, particelle 592, 432;

c. immobili di proprietà per la quota di 1/1 della società snc descritti nel Catasto Fabbricati del comune di Gossolengo al foglio 12 particelle 221 sub 1, 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5, 12, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo alla Partita 1 - Area di enti urbani e promiscui al foglio 12, particelle 221, 12, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 129, 168, 197, 52, 146, 175. Si precisa che le particelle 12, 129, 168 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Gossolengo sono state unite e soppresse

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

dando origine alla particella 237 come risulta da Tipo Mappale del 23/02/2007 n. 23715.1/2007 in atti dal 23/02/2007 (prot. n. PC0023715).

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 27 maggio 2009 rep. n. 2439/2009, trascritto a Piacenza con nota del 4 agosto 2009 ai nn. 12236/7939 a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, con sede a Milano, Cod. Fisc. 03910420961 e contro DI

Mediante il suddetto verbale venivano pignorati gli immobili di proprietà della società snc. descritti nel Catasto Fabbricati del comune di
Gossolengo al foglio 12 particelle 221 sub 1, 221 sub 2, 221 sub 3, 221 sub 4, 221 sub 5, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo alla Partita 1 - Area di enti urbani e promiscui al foglio 12, particelle 221, 237, nel Catasto Terreni del comune di Gossolengo al foglio 12, particelle 197, 52, 146, 175.

6. ~~Conformità edilizia ed urbanistica – Quesito n. 6~~

6.1 Immobili di piena proprietà del signor

6.1.1 Appartamento posto a Selva in comune di Ferriere-Fg. 150, part. 105 sub. 1

Conformità edilizia

Dalle indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferriere, lo scrivente ha accertato quanto segue:

- l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967;
- in data 12 maggio 1966, è stata presentata la richiesta di Licenza Edilizia n. 2151 relativa ad interventi di trasformazione ed ampliamento dell'edificio.

L'unità residenziale, presenta alcune difformità rispetto al titolo edilizio n. 2151 del 12 maggio 1966; la scheda planimetrica catastale depositata in catasto risulta invece aggiornata ad eccezione di un apertura posta al piano primo; trattandosi di interventi realizzati prima del 1/9/1967, a parere dello scrivente, al fine di sanare le difformità

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

rilevate risulta sufficiente aggiornare la scheda planimetrica catastale tramite la presentazione di una pratica Docfa. Le spese tecniche necessarie per l'aggiornamento catastale, si stimano in euro 700,00 comprensive dei diritti dell'Agenzia delle Entrate.

Conformità urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 23/06/2015 prot. n. 3278 dal Comune di Ferriere, si è potuto constatare che l'area su cui insiste l'edificio risulta ricompresa nella "Zona B1 di completamento speciale", normata dall'art. 31 e ricompresa nella "Zona non soggetta a vincolo idrogeologico" disciplinata dalle N.T.A. del P.R.G. e nell'"Unità di paeasggio Sud-Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G..

6.1.2 Appezzamenti di terreno posti a Selva in comune di Ferriere - Foglio 148, particelle 235, 237, 316 - foglio 150, particelle 192, 193 - foglio 152, particella 169 – foglio 162, particella 10

Conformità urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23/06/2015 prot. n. 3278 dal Comune di Ferriere, si è potuto constatare che gli appezzamenti in oggetto ricadono nelle seguenti zone:

- foglio 148, particella 235 "Zona E3 agricola boscata" normata dall'art. 48 ed "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva;
- foglio 148, particella 237 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46., "Zone E3 agricole boscate" normate dall'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G., "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A2 - Frana Quiescente" normata dall'art. 2 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva e ricadente nella zona di tutela del Rio Rondinella;
- foglio 148, particella 316 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46 e zona "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G.. L'area è

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva;

- foglio 150, particelle 192 e 193 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46, "Unità di paesasggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A3 - Depositi di versante" normata dall'art. 8 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva;
- foglio 152, particella 169 "Zone E4 agricole di altitudine superiore a 1200 mt s.l.m.", normate dall'art. 49, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A2 - Frana Quiescente" normata dall'art. 2 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva e situata ad un altitudine superiore ai 1200 mt s.l.m.;
- foglio 162, particella 10 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46, "Zone E3 agricole boscate" normate dall'art. 48, "Zona di Tutela dei corsi d'acqua" normata dall'art. 61, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G.. e zona "Vincolo P.A.I. A2 - Frana Quiescente" normata dall'art. 2 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva.

6.2 Immobili di proprietà del signor

6.2.1 Appezzamenti di terreno posti a Selva in comune di Ferriere di proprietà per la quota di 1/3 del signor - Foglio 143, particelle 244, 451, 463, 552 - foglio 148, particella 204 - foglio 149, particella 592 - foglio 150, particelle 182, 372, 656 - Foglio 151, particelle 414, 415 - Foglio 161, particelle 110, 131, 216

Conformità urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 23/06/2015 prot. n. 3278 dal Comune di Ferriere, si è potuto constatare che gli appezzamenti in oggetto ricadono nelle seguenti zone:

- foglio 143, particelle 244 e 451 "Zone E4 agricole di altitudine superiore a 1200 mt

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

s.l.m." normate dall'art. 49 ed "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A del P.R.G.. Le aree sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive e situate ad un altitudine superiore ai 1200 mt s.l.m.;

- foglio 143, particelle 463 e 552 "Zone E4 agricole di altitudine superiore a 1200 mt s.l.m." normata dall'art. 49, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A3 - Depositi di versante" normata dall'art. 8 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. Le aree sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive e situate ad un altitudine superiore ai 1200 mt s.l.m.;
- foglio 148, particella 204 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46, "Zone E3 agricole boscate" normate dall'art. 48 ed "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva;
- foglio 149, particella 592 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46, "Zone E3 agricole boscate" normate dall'art. 48, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A4 - Deposito pluvio-colluviale" normata dall'art. 8 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva;
- foglio 150, particella 182 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46, "Zone E4 agricole di altitudine superiore a 1200 mt s.l.m." normate dall'art. 49, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A3 - Depositi di versante" normata dall'art. 8 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto area boschiva;
- foglio 150, particelle 372 e 656 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46, "Zona non soggetta a vincolo idrogeologico", "Zona di rispetto stradale" normata dall'art. 54, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A4 - Deposito pluvio-colluviale" normata dall'art. 8 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. Le aree sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive e

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

ricadenti in area di rispetto del Rio Selva;

- foglio 151, particelle 414 e 415 "Zona E3 agricola boscata" normata dall'art. 48, "Zona di tutela dei corsi d'acqua" normata dall'art. 61, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A2 - Frana Quiescente" normata dall'art. 2 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. Le aree sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive e ricadenti in area di rispetto del Torrente Nure;
- foglio 161, particella 110 "Zone agricole normali" normate dall'art. 46, "Zone E3 agricole boscate" normate dall'art. 48, "Zona di tutela dei corsi d'acqua" normata dall'art. 61, "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G. e zona "Vincolo P.A.I. A1 - Frana Attiva" normata dall'art. 1 delle N.T.A. dell'Adeguamento P.A.I.. Le aree sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive e ricadenti nell'area di tutela del Torrente Nure;
- foglio 161, particelle 131 e 216 "Zone E3 agricole boscate" normate dall'art. 48, "Zona di tutela dei corsi d'acqua" normata dall'art. 61 ed "Unità di paesaggio Sud Est" normata dall'art. 51 ter delle N.T.A. del P.R.G.. Le aree sono inoltre soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto aree boschive e ricadenti nell'area di tutela del Torrente Nure.

6.3 Immobili di piena proprietà della società c

6.3.1 Villa bifamiliare posta a Quarto in comune di Gossolengo – Fg. 12, part. 221 subb. 1, 2, 3, 4 e 5.

Conformità edilizia

Dalle indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gossolengo, lo scrivente ha accertato che l'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 66/96 per la costruzione dell'edificio bifamiliare rilasciata dal Comune di Gossolengo in data 21/4/1997;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 34/97 per la posa di recinzioni, muri di cinta, cancellate;

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

- Concessione edilizia n. 48/99 rilasciata dal Comune di Gossolengo in data 29/11/1999, in variante alla Concessione Edilizia n. 66/96;
- Attestazione di abitabilità parziale relativa ai subb. 4 e 5 rilasciata dal Comune di Gossolengo in data 17/4/2000 prot. n. 1497/2000.

Successivamente, in data 23 dicembre 2004 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 85/2004 per modifiche interne al fabbricato in oggetto ed in data 29 agosto 2005 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità parziale n. 25/2005 relativo alle unità di cui ai subb. 2 e 3.

In seguito al sopralluogo effettuato si segnalano le seguenti difformità riscontrate tra lo stato di fatto, i progetti assentiti e le schede planimetriche catastali:
- i locali posti al piano terra dell'unità di cui al sub. 5, catastalmente destinati ad uso cantina così come previsto anche nella pratica edilizia assentita, risultano utilizzati come uffici e presentano finiture ed impianti adeguati all'uso reale;
- il locale posto al piano terra dell'unità di cui al sub. 5, catastalmente destinato a vano tecnico per l'installazione della caldaia, così come previsto anche nella pratica edilizia assentita, risulta adibito a servizio igienico;
- i locali posti al piano terra dell'unità di cui al sub. 3, catastalmente destinati ad uso cantina così come previsto anche nella pratica edilizia assentita, risultano utilizzati come taverna;
- il ballatoio posto al piano secondo dell'unità di cui al sub. 3 risulta difforme nelle dimensioni rispetto sia al progetto assentito sia alla scheda planimetrica catastale così come meglio rappresentato nella tavola n. 12 allegata alla presente relazione.

Per quanto riguarda la differente destinazione dei locali al piano terra, a parere dello scrivente non risulta possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso in quanto i locali al piano terra hanno un altezza pari a 2,50 metri, inferiore quindi al minimo di 2,70 metri previsto dai requisiti cogenti (Allegato 3 al RUE) in vigore per le destinazioni d'uso principali in comune di Gossolengo. I locali di cui si tratta devono quindi essere utilizzati come cantina e come tali verranno considerati al fine della stima nella presente relazione, tenendo comunque conto della dotazione di impianti e delle finiture presenti.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246eccb6b2388d79149d4bb8

Per quanto riguarda il ballatoio posto al piano secondo dell'unità di cui al sub. 3, a parere dello scrivente, risulta sanabile tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 15 del 30 luglio 2013 che prevede una sanzione per interventi edilizi eseguiti in assenza di SCIA pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque per un ammontare non inferiore ad euro 1.000,00, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Nel caso in esame, in considerazione della tipologia di opere realizzate, si ritiene che possa essere considerata la sanzione minima pari ad euro 1.000,00. Le spese tecniche necessarie per la sanatoria di cui sopra si stimano in euro 1.000,00 oltre ad euro 500,00 per la pratica di aggiornamento catastale comprensiva dei diritti delle Agenzie delle Entrate.

Si precisa infine che i locali posti al piano secondo di entrambe le unità residenziali sono destinati a deposito occasionale ed in quanto tali non non sono abitabili, pur presentando finiture ed impianti analoghe agli altri locali dell'abitazione.

Conformità urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 25/05/2015 prot. n. 311/2015 prot. 4662 dal Comune di Gossolengo, si è potuto constatare che l'unità in oggetto è ricompresa tra gli "Ambiti speciali per attività produttive consolidate" normati dall'art. 12/IV delle N.T.A. del R.U.E., tra le "Aree di valore ambientale e naturale", normate dall'art. 17 del P.S.C. e risulta inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto ricadente nella fascia di tutela del corpo idrico "Colatore Rifiuto".

6.3.2 Capannone posto a Quarto in comune di Gossolengo – Fg. 12, partt. 237 e 197

Conformità edilizia

Dalle indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gossolengo, lo scrivente ha accertato che l'edificio è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- in data 5 ottobre 1972 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 422 per la costruzione di civile abitazione e capannone ad uso deposito;

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

- in data 21 marzo 1978 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 794 per la costruzione di tettoie;
- in data 16 luglio 1981 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 988 per la costruzione di uffici e servizi;
- in data 13 dicembre 2001 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 40/2001 per la realizzazione di nuovi silos e ricostruzione del muro di cinta;
- in data 7 novembre 2005 è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 69/2005 relativa ad opere di manutenzione straordinaria;
- in data 10 maggio 2007 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 14/2007 relativo alla opere effettuate con pratiche edilizie nn. 422/1972, 794/1972, 98/1980, 40/2001 e 69/2005.

Sulla base del rilievo effettuato, l'edificio risulta conforme sia ai provvedimenti edilizi di cui sopra sia alla scheda planimetrica catastale.

Conformità urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 25/05/2015 prot. n. 311/2015 prot. 4662 dal Comune di Gossolengo, si è potuto constatare che l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è ricompresa tra gli "Ambiti speciali per attività produttive consolidate" normati dall'art. 12/IV delle N.T.A. del R.U.E., tra le "Aree di valore ambientale e naturale", normate dall'art. 17 del P.S.C. ed è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto ricadente nella fascia di tutela del "Colatore Rifiuto". Gli "Ambiti speciali per attività produttive consolidate", si attuano mediante intervento edilizio diretto, in essi sono consentiti interventi di ristrutturazione, manutenzione e nuova costruzione. Nel caso di ampliamenti e nuove costruzioni deve osservarsi l'indice di UF = 0,60 mq/mq ed un Rc = 0.65 mq/mq. L'area in oggetto dispone quindi di una capacità edificatoria residua notevole.

6.3.3 Appezzamento di terreno posto a Quarto in comune di Gossolengo - Foglio 12, partt. 52, 146 e 175

Conformità urbanistica

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 25/05/2015 prot. n.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

311/2015 prot. 4662 dal Comune di Gossolengo, si è potuto constatare che gli immobili di cui alle particelle 52 e 175 sono ricompresi tra gli "Ambiti agricoli periurbani" normati dall'art. 26/IV delle N.T.A. del R.U.E. e tra le "Aree di valore ambientale e naturale", normate dall'art. 17 del P.S.C.; l'immobile di cui alla particella 146 ricade nelle aree classificate come "Viabilità privata" normata dall'art. 1/II delle N.T.A. del R.U.E..

Gli immobili sono inoltre soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004 in quanto ricadenti nella fascia di tutela del "Colatore Rifiuto".

7. Stima del valore dei beni pignorati – Quesito n. 7

7.1 Premessa

E' il caso di rilevare come il valore degli immobili sia pesantemente influenzato dalla persistente congiuntura negativa dell'economia in generale e del mercato immobiliare in particolare che è stata causa della progressiva riduzione delle compravendite e dell'altrettanto progressiva riduzione dei prezzi degli immobili. Per altro la congiuntura negativa è registrata anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate i cui bollettini trimestrali riportano come il numero delle compravendite continui a diminuire, nonostante i cenni di ripresa registrati nel 2014, il primo trimestre 2015 ha fatto registrare un calo di circa il 3% per quanto riguarda gli immobili del settore residenziale. In tale contesto, caratterizzato dalla contrazione delle transazioni immobiliari, dalla mancanza di liquidità e dalla scarsa propensione degli istituti di credito di finanziare gli investimenti immobiliari, risulta estremamante incerta la stima del valore di mercato dei beni immobili. Nel nostro caso, alle incertezze connesse con la situazione contingente di cui si è detto, si sommano le difficoltà determinate dal fatto che parte degli immobili in oggetto sono posti in una zona isolata e non particolarmente appetibile da parte degli operatori immobiliari.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

7.2 Criterio di stima adottato

Poiché si tratta di stimare il più probabile valore di mercato di beni immobili, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo con riferimento all'andamento del mercato immobiliare.

Tale metodo prevede che si prendano in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore dei singoli beni per cui, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato dei beni oggetto di stima, facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare.

Nella fattispecie, per quanto riguarda i beni in comune di Gossolengo, trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare formato da una villa bifamiliare con finiture di pregio e da una struttura produttiva di cui fanno parte fabbricati specializzati per l'attività di lavorazione dei cereali, considerata la specificità degli edifici pignorati, si ritiene opportuno fare riferimento, oltre che ai valori del mercato immobiliare, anche ai presumibili costi di costruzione e/o di realizzazione delle opere da stimare.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per gli immobili posti sia in comune di Ferriere sia per quelli in comune di Gossolengo, si prendono in considerazione:

- ubicazione, dimensione, conformazione, morfologia, giacitura, esposizione, accessibilità e possibilità di meccanizzazione delle operazioni colturali per quanto concerne i terreni;
- ubicazione, viabilità e vicinanza ai centri abitati, consistenza, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, livello delle finiture, stato di conservazione e di manutenzione, dotazione di impianti e di servizi tecnologici, destinazione edificatoria, per quanto concerne i fabbricati e le relative pertinenze.

Sulla base di quanto sopra esposto e precisato inoltre che:

- i terreni posti in comune di Ferriere vengono stimati attribuendo agli stessi un valore unitario medio, in funzione della qualità catastale e di quella accertata ed in

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

particolare del fatto che si presentano in stato di abbandono, hanno potenzialità produttiva limitata se non nulla e risultano difficilmente raggiungibili;

- l'unità posta in comune di Ferriere pur essendo in discrete condizioni di manutenzione, presenta finiture e impianti ormai datati e non più adeguati agli standard abitativi attuali, è priva di impianto di riscaldamento ed inoltre il vano scala facente parte dell'appartamento è comune anche all'appartamento al piano secondo;
- l'area di pertinenza del complesso produttivo, viene stimata attribuendo alla stessa un valore unitario a metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle attrezzature presenti;
- i locali destinati a cantina e deposito occasionale, facenti parte delle abitazioni poste a Gossolengo, ed utilizzati come uffici ed a fini abitativi, verranno stimati in qualità di pertinenze, tenendo comunque conto delle finiture presenti e degli impianti;

si procede alla stima del probabile valore di mercato dei singoli cespiti e dell'intero compendio immobiliare pignorato, come sinteticamente riportato nei paragrafi che seguono.

7.3 Formazione dei lotti e stima del valore venale degli immobili

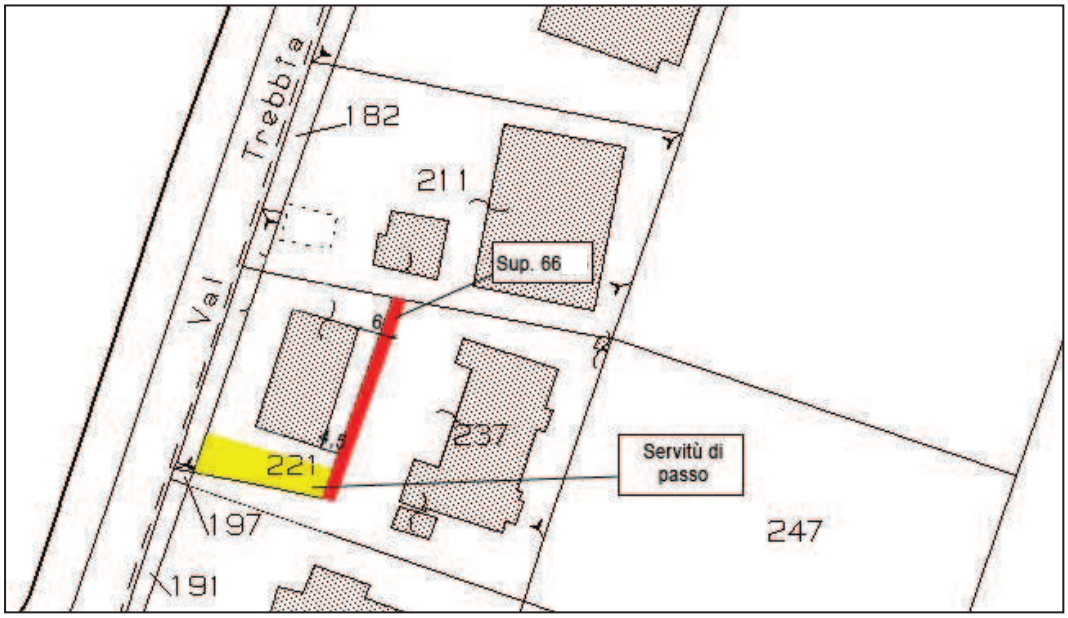
Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, lo scrivente ritiene opportuno suddividere gli immobili in lotti, determinati sulla base dei seguenti criteri:

- per quanto riguarda gli immobili posti a Selva, in base all'intestazione, alle quote di proprietà ed alla natura dei beni;
- per quanto riguarda il complesso immobiliare di Gossolengo in funzione della destinazione degli edifici.

In considerazione della specificità dell'attività svolta nel complesso produttivo e quindi della tipologia di attrezzature presenti, non scindibili dal capannone, in quanto attrezzature fisse e rimovibili solamente con costose operazioni di smaltimento; si ritiene opportuno formare due lotti, uno costituito dalla villa bifamiliare ed uno dal complesso produttivo.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di rendere indipendente la villa bifamiliare dall'area produttiva consentendo comunque un agevole ingresso alle autorimesse poste sul retro, è necessario effettuare un frazionamento, per poter assegnare alla particella 221, una stricia di terreno sul retro, di larghezza pari a circa 6 metri contro gli attuali 4,50 e ridurre quindi di conseguenza l'area produttiva. In seguito al frazionamento la part. 221, su cui insiste la villa bifamiliare, avrà una superficie di circa 1.269 mq e la part. 237 su cui si trova l'area produttiva avrà una superficie di circa 2.532 mq. Si ricorda inoltre che l'accesso all'area produttiva avviene tramite il cancello carraio posto sulla part. 221, quindi dovrà essere formalizzata una servitù di passo pedonale e carraio a favore della part. 237 con conseguente ripartizione degli oneri di manutenzione. Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale, comprensivo di tipo frazionamento e delle pratiche DOCFA di entrambe le unità, si stimano in euro 2.000, esclusi i diritti da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.



Individuazione su base catastale delle aree da frazionare ed asservire

In considerazione di quanto sopra esposto, si procede quindi all'individuazione ed alla stima dei lotti:

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d791149d4bb8

LOTTO N. 1 - Appartamento di proprietà di posto a Selva in comune di Ferriere – Fg. 150, part. 105 sub. 1

Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo per l'andamento dei prezzi di mercato della zona e sulla scorta delle indagini e delle consultazioni effettuate presso banche dati, presso operatori immobiliari e presso le Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo stimare il valore di 380,00 euro al mq. Tenuto conto della superficie commerciale dell'abitazione, il valore di mercato viene così determinato: mq 116,00 x 380,00 euro/mq = **euro 44.080,00 (euro quarantaquattromilazeroottanta/00).**

LOTTO N. 2 - Appezzamenti di terreno di piena proprietà di posti a Selva in comune di Ferriere – Fg. 148, partt. 235, 237, 316, fg. 150, partt. 192, 193, fg. 152, part. 169, fg. 162, part. 10

Tenuto conto dei prezzi del mercato fondiario della zona ed avuto riguardo per le caratteristiche dei terreni oggetto di stima alla cui descrizione si rimanda, considerate, in particolare, la scarsa accessibilità e la potenzialità produttiva limitata se non nulla. Nella tabella che segue è sinteticamente determinato il valore di stima dei terreni in base alla qualità accertata in campo.

APPEZZAMENTI DI TERRENO POSTI IN COMUNE DI FERRIERE										
Foglio	Part.	Qualità	Qualità accertata	Superficie			Valori di Stima			
				ha	a	ca	€/mq	Valore totale	Quota	Valore di stima
148	235	bosco ceduo	bosco		02	00	0,45	90,00	1/1	90,00
148	237	seminativo	incolto prod.		04	20	0,35	147,00	1/1	147,00
148	316	seminativo	incolto prod.		02	30	0,35	80,50	1/1	80,50
150	192	pasc. cespug.	incolto prod.		04	40	0,35	154,00	1/1	154,00
150	193	seminativo	incolto prod.		06	40	0,35	224,00	1/1	224,00
152	169	pascolo	pascolo		24	00	0,35	840,00	1/1	840,00
162	10	pascolo	pascolo		20	00	0,35	700,00	1/1	700,00
Valore complessivo dei terreni					**63**	**30**		**2.235,50**		**2.235,50**

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

LOTTO N. 3 - Appezzamenti di terreno di proprietà per la quota di 1/3 di posti a Selva in comune di Ferriere – fg.143, partt. 244, 451, 463, 552; fg. 148, part. 204; fg. 149, part. 592; fg. 150, partt. 182, 372; fg. 151, partt. 414, 415 e fg. 161, partt. 110, 131, 216

In analogia con quanto sopra riportato, nella tabella che segue è sinteticamente determinato il valore di stima dei terreni in base alla qualità accertata in campo ed alla quota di proprietà.

APPEZZAMENTI DI TERRRENO POSTI IN COMUNE DI FERRIERE										
Foglio	Part.	Qualità	Qualità accertata	Superficie			Valori di Stima			
				ha	a	ca	€/mq	Valore totale	Quota	Valore di stima
143	244	seminativo	incolto prod.		13	30	0,35	465,50	1/3	155,16
143	451	seminativo	incolto prod.		03	30	0,35	115,50	1/3	38,50
143	463	seminativo	incolto prod.		03	70	0,35	129,50	1/3	43,16
143	552	seminativo	incolto prod.		06	50	0,35	227,50	1/3	75,83
148	204	seminativo	bosco		15	10	0,45	679,50	1/3	226,50
149	592	seminativo	incolto prod.		07	30	0,35	255,50	1/3	85,16
150	182	pascolo	pascolo		09	50	0,35	332,50	1/3	110,83
150	372	pasc. cespug.	pascolo		00	20	0,35	7,00	1/3	2,33
151	414	incolt. prod.	bosco		38	50	0,45	1.732,50	1/3	577,50
151	415	pascolo	bosco		20	80	0,45	936,00	1/3	312,00
161	110	pascolo	bosco		01	50	0,45	67,50	1/3	22,50
161	131	bosco ceduo	bosco		01	40	0,45	63,00	1/3	21,00
161	216	bosco ceduo	bosco		13	20	0,45	594,00	1/3	198,00
Valore complessivo dei terreni				**1**	**35**	**70**		**5.605,50**		**1.868,47**

LOTTO N. 4 – Villa bifamiliare posta a Quarto in comune di Gossolengo – Fg. 12, part. 221 subb. 1, 2, 3, 4, 5.

Sulla base di quanto sopra esposto e sulla scorta delle indagini e delle consultazioni effettuate presso banche dati, presso operatori immobiliari e considerando in particolare la tipologia di finiture e lo stato di conservazione delle abitazioni, si ritiene congruo stimare il valore di 1.750,00 euro al metro quadrato per quanto riguarda la villa bifamiliare.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

Tenuto conto della superficie commerciale della villa, così come valutata al paragrafo 2, il valore complessivo dell'immobile risulta determinato in mq 632,00 x euro/mq 1.750,00 = **euro 1.106.000,00 (unmilionecentoseimila/00)**.

LOTTO N. 5 – Capannone con area produttiva posti a Quarto in comune di Gossolengo – Fg. 12, partt. 237 e 197.

In base a quanto esposto, avuto riguardo per l'andamento dei prezzi di mercato della zona, in considerazione della tipologia degli impianti e delle attrezzature presenti nell'area produttiva, e quindi della specificità dell'immobile, si ritiene congruo stimare i seguenti valori:

- capannone con attrezzature ed impianti: euro 480,00 al mq;
- officina: euro 380,00 al mq;
- uffici e locale comando: euro 650,00 al mq;
- servizi igienici, spogliatoi, locale pozzo, deposito: 420,00 al mq;
- area edificabile pertinenziale con attrezzature ed impianti: euro 55,00 al mq.

Tenuto conto della superficie commerciale determinata al paragrafo 2, il valore di mercato viene così determinato:

- capannone: mq 493,06 x euro/mq 480,00 = euro 236.668,80;
- officina: mq 109,45 x euro/mq 380,00 = euro 41.591,00;
- uffici e locale comando: mq 50,20 x euro/mq 650,00 = euro 32.630,00;
- servizi igienici, spogliatoi, locale pozzo e deposito: mq 32,73 x euro/mq 420,00 = euro 13.746,60;
- area pertinenziale: mq 1.854,00 x 55,00 = euro 101.970,00.

Complessivamente l'immobile viene quindi valutato: euro 236.668,80 + euro 41.591,00 + euro 32.630,00 + euro 13.746,60 + euro 101.585,00 = **euro 426.606,40 (quattrocentoventiseimilaseicentosei/40)**.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

LOTTO N. 6 - Appezzamento di terreno posto a Quarto in comune di Gossolengo – Fg. 12, partt. 52, 146 e 175

Tenuto conto dei prezzi del mercato fondiario della zona ed avuto riguardo per le caratteristiche dei terreni oggetto di stima alla cui descrizione si rimanda, considerate, in particolare la posizione, l'accessibilità e la viabilità di accesso asfaltata, si ritiene congruo stimare il valore di 11,50 euro/mq. Tenuto conto della superficie catastale, comprensiva della strada di accesso, pari a mq 6.650, il valore complessivo dell'appezzamento risulta pari a mq 6.650 x euro/mq 11,50 = **euro 76.475,00 (euro settantaseimilaquattrocentosettantacinque/00).**

Si precisa che i valori sopra riportati tengono conto dei costi necessari per le sanatorie e gli aggiornamenti catastali descritti ai paragrafi 6 e 7.

7.4 Riepilogo dei lotti

Sulla base di quanto esposto, i lotti risultano così individuati:

- lotto n. 1 costituito dall'intera proprietà dell'appartamento posto in località Selva n. 38/A in comune di Ferriere e descritto al C.F. dello stesso al foglio 150 part. 105 sub. 1 di proprietà di per la quota di 1000/1000;

- lotto n. 2 costituito dagli appezzamenti di terreno, posti a Selva in comune di Ferriere e descritti al C.T. dello stesso al Fg. 148, partt. 235, 237, 316, fg. 150, partt. 192, 193, fg. 152, part. 169, fg. 162, part. 10 di proprietà di per la quota di 1000/1000;

- lotto n. 3 costituito dagli appezzamenti di terreno, posti a Selva in comune di Ferriere e descritti al C.T. dello stesso al fg.143, partt. 244, 451, 463, 552; fg. 148, part. 204; fg. 149, part. 592; fg. 150, partt. 182, 372; fg. 151, partt. 414, 415; fg. 161, partt. 110, 131, 216 di proprietà di er la quota di 1/3;

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

- lotto n. 4 costituito dalla villa bifamiliare, posta a Quarto in comune di Gossolengo e descritta al C.F. dello stesso al fg. 12, part. 221 subb. 1, 2, 3, 4, 5, di proprietà della C. Snc per la quota di 1000/1000;

- lotto n. 5 costituito dal capannone, posto a Quarto in comune di Gossolengo e descritto al C.F. dello stesso al fg. 12, partt. 237 e 197 di proprietà della
e C. Snc per la quota di 1000/1000;

- lotto n. 6 costituito dagli appezzamenti di terreno, posti a Quarto in comune di Gossolengo e descritti al C.T. dello stesso al fg. 12, partt. 52, 146, 175 di proprietà della e C. Snc per la quota di 1000/1000;

Per quanto riguarda la descrizione e consistenza degli immobili che costituiscono i singoli lotti si rimanda al paragrafo 2; nel seguito si riportano i valori venali dei singoli lotti:

- Lotto n. 1 - Sulla base di quanto sopra riportato il valore venale del **lotto 1** risulta pari ad **euro 44.080,00 (quarantaquattromilazerottanta/00)**.

- Lotto n. 2 - Sulla base dei conteggi sopra riportati, il valore venale del **lotto 2** risulta pari ad **euro 2.235,50 (duemiladuecentotrentacinque/50).**
- Lotto n. 3 - Sulla base dei conteggi sopra riportati, il valore venale del **lotto 3** risulta pari ad **euro 1.868,47 (milleottocentosessantotto/47).**

- Lotto n. 4 - Sulla base dei conteggi sopra riportati, il valore venale del **lotto 4** risulta pari ad **euro 1.106.000,00 (unmilionecentoseimila/00)..**

- Lotto n. 5 - Sulla base dei conteggi sopra riportati, il valore venale del **lotto 5** risulta pari ad **euro 426.606,40 (quattrocentoventiseimilaseicentosei/40)**

- Lotto n. 6 - Sulla base dei conteggi sopra riportati, il valore venale del **lotto 6** risulta pari ad **euro 76.475,00 (settantaseimilaquattrocentosettantacinque /00).**

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

La valutazione degli immobili deve tenere comunque conto della procedura esecutiva in corso, di conseguenza il valore di mercato sarà ridotto in misura percentuale del 15% in considerazione dei maggiori oneri tributari determinati sul valore commerciale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti ed in particolar modo della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Il valore di mercato dei lotti, sulla base di quanto detto, sarà soggetto quindi ad un abbattimento forfettario del 15% di conseguenza il valore di vendita sarà pari a:

- Lotto n. 1: euro 44.080,00 x 0,85 = euro 37.468,00 che si arrotondano in **euro 37.500,00 (euro trentasettemilacinquecento/00)**;
- Lotto n. 2: euro 2.235,50 x 0,85 = euro 1.900,17 che si arrotondano in **euro 1.900,00 (euro millenovecento/00)**;
- Lotto n. 3: euro 1.868,47 x 0,85 = euro 1.588,20 che si arrotondano in **euro 1.600,00 (euro milleseicento/00)**.
- Lotto n. 4: euro 1.106.000,00 x 0,85 = euro 940.100,00 che si arrotondano in **euro 940.000,00 (euro novecentoquarantamila/00)**.
- Lotto n. 5: euro 426.606,40 x 0,85 = euro 362.615,44 che si arrotondano in **euro 363.000,00 (euro trecentosessantatremila/00)**.
- Lotto n. 6: euro 76.475,00 x 0,85 = euro 65.003,75 che si arrotondano in **euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)**.

8. Pagamento dell'IVA – Quesito n. 8

Per quanto riguarda gli immobili posti in comune di Ferriere, trattandosi di beni personali, sono esenti dal regime IVA. Per quanto riguarda gli immobili posti in comune di Gossolengo, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 ter del DPR 633/72, alle cessioni di immobili strumentali si applica, in generale, il regime di esenzione IVA. L'agenzia delle Entrate, nella circolare n. 22/E, ha precisato che le cessioni di immobili strumentali sono esenti IVA, con la possibilità di optare, in atto per l'imponibilità IVA.

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8

9. Pignoramento di quota – Quesito n. 9

Parte degli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per l'intero, non sussiste quindi la necessità di valutare una ipotesi di divisione; per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno posti a Ferriere e pignorati per la quota di 1/3 in capo a Michele, non si ritiene, in considerazione dell'esiguo valore degli stessi, opportuno procedere alla predisposizione di un progetto divisionale.

10. Eventuali opere da eseguire sul bene – Quesito n. 10

Dai sopralluoghi e le indagini effettuate, è stato constatato che le unità si trovano in buone condizioni di manutenzione, e non necessitano di interventi di manutenzione per ripristinare la funzionalità delle stesse.

11. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale – Quesito n. 11

Le unità oggetto di stima in oggetto non fanno parte di un condominio, non è presente quindi un Amministratore.

Piacenza, lì 5 ottobre 2015

L'ESPERTO
dott. ingegnere Francesco Cavalli

ALLEGATI
1. Documentazione catastale
2. Tavole grafiche
3. Documentazione urbanistica
4. Documentazione edilizia
5. Dichiarazione resa dall'esecutato
6. Contratto di d'affitto
7. Reperto fotografico
8. Relazione ed allegati su supporto informatico

Firmato Da: CAVALLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39614ca246ecceb6b2388d79149d4bb8