

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimenti

Fallimento --- Omissis --- R.F. n. 15/2018

relazione per la stima degli immobili e dei terreni siti in:

- Borgonovo (PC)
- S. Nicolò di Rottofreno (PC)
- Sarmato (PC)
- Piacenza (PC)

Giudice delegato:	Dott. Filippo Ricci
Curatore Fallimentare:	Dott. Cristiano Guidotti

INDICE

introduzione	pag	3
LOTTO 1 – Borgonovo (PC) – località Le Fornaci	pag	4
LOTTO 2 – S. Nicolò di Rottofreno (PC) – via Faustini	pag	15
LOTTO 3 – Sarmato – via dell’Industria 4	pag	37
LOTTO 4 – Piacenza – via Vittorio Veneto 39	pag	49
riepilogo	pag	67
allegati	pag	68

----- INTRODUZIONE -----

incarico

A seguito dell’istanza di nomina del Curatore del Fallimento Dott. Cristiano Guidotti (cfr all pag 1), il Giudice Delegato Dott.ssa Maddalena Ghisolfi il giorno 31/07/18 mi ha incaricato “di operare la valutazione dei beni immobili compresi nell’attivo fallimentare al fine di procedere al loro inventario” conferendomi l’incarico di redigere la presente relazione quale Consulente Tecnico (d’ora innanzi CT per brevità) (cfr all pag 3).

esame preliminare

Il CT ha esaminato la documentazione consegnatagli dal curatore Fallimentare, ed ha constatato la presenza della sola istanza di nomina del perito e il relativo incarico. Il CTU ha pertanto richiesto una relazione notarile alla Dott.ssa Mariateresa Fermi, Notaio in Piacenza, che ha redatto la relazione che si allega (cfr all pag 182-189).

Nell’istanza di nomina era presente, fra l’altro, un elenco di mappali relativi al terreno seminativo posto in Borgonovo Val Tidone. Dal confronto di detto elenco con le visure catastali il CT notava che l’elenco coincideva con le proprietà di --- Omissis ---, ma che --- Omissis --- era proprietario anche altri mappali. La Curatela confermava al CT di dover procedere alla stima di tutti i beni, e che era in corso una rettifica all’istanza di nomina del 24.07.18 al fine di includere anche tutti i terreni di proprietà di --- Omissis ---. L’estensione della nomina è stata disposta il 05.10.18 (cfr all pag 4).

divisione in lotti

Al fine di facilitare la vendita dei beni vendibili e l'attribuzione gratuita dei piccoli appezzamenti già di fatto ceduti, il CT divide la massa dei beni in 4 lotti da vendere e 11 aree da cedere gratuitamente.

LOTTO 1 – Borgonovo (PC) – località Le Fornaci

terreno edificabile di 40.000 mq

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

Catasto terreni di Borgonovo (Piacenza) (cfr all pag 5, 20-31):

- fg. 27, part. 800, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.08.88, Redd. Domin. € 4,59, Redd. Agr. € 6,65 - fg. 27, part. 804, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.05.39, Redd. Domin. € 2,78, Redd. Agr. € 4,04 - fg. 27, part. 805, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.05.36, Redd. Domin. € 2,77, Redd. Agr. € 4,01 - fg. 27, part. 807, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.06.84, Redd. Domin. € 3,53, Redd. Agr. € 5,12
- fg. 27, part. 809, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.05.76, Redd. Domin. € 2,79, Redd. Agr. € 4,31

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/02/2010 protocollo n. PC0029534 in atti dal 23/02/2010 presentato il 23/02/2010 (n. 29534.1/2010)

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nato a --- Omissis ---

--- OMISSIS ---, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2010 Repertorio n.: 79653 Rogante: ONORATO MARIO Sede: CASTEL SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 3934.1/2010)

- fg. 27, part. 250, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.00.17, Redd. Domin. € 0,09, Redd. Agr. € 0,13 - fg. 27, part. 330, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.00.80, Redd. Domin. € 0,41, Redd. Agr. € 0,60 - fg. 27, part. 331, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.00.90, Redd. Domin. € 0,46, Redd. Agr. € 0,67

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/10/1975

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis --- --- OMISSIS ---, Proprietà per ½; --- Omissis --- nato a --- Omissis --- --- OMISSIS --- Proprietà per ½

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/1996 Voltura in atti dal 25/06/1996 Repertorio n.: 153295 Rogante: MOTTI SERGIO Sede: PIACENZA Registrazione: (n. 1615.1/1996)

- fg. 27, part. 425, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.03.20, Redd. Domin. € 1,65, Redd. Agr. € 2,40

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 05/02/1986 (n. 88782

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis --- --- OMISSIS ---, Proprietà per ½; ---

Omissis --- nato --- Omissis --- il

--- Omissis --- --- OMISSIS --- Proprietà per ½;

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/1996 Voltura in atti dal 25/06/1996

Repertorio n.: 153295 Rogante: MOTTI SERGIO Sede: PIACENZA Registrazione: (n. 1615.1/1996)

- fg. 27, part. 797, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.20.40, Redd. Domin. € 10,54, Redd. Agr. € 15,28

- fg. 27, part. 798, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.05.50, Redd. Domin. € 2,84, Redd. Agr. € 4,12

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 28/01/2010 protocollo n. PC0013958 in atti dal 28/01/2010
presentato il 28/01/2010 (n. 13958.1/2010)

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis ---, --- OMISSIS ---, Proprietà per ½; ---

Omissis --- nato --- Omissis --- il

--- Omissis ---, --- OMISSIS ---, Proprietà per ½;

- fg. 27, part. 829, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.21.30, Redd. Domin. € 11,00, Redd. Agr. € 15,95 -

fg. 27, part. 830, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.20.76, Redd. Domin. € 10,72, Redd. Agr. € 15,55 -

fg. 27, part. 831, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.18.70, Redd. Domin. € 09,96, Redd. Agr. € 14,00 -

fg. 27, part. 832, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.34.35, Redd. Domin. € 17,74, Redd. Agr. € 25,72 -

fg. 27, part. 833, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.29.00, Redd. Domin. € 14,98, Redd. Agr. € 21,72 -

fg. 27, part. 834, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.21.90, Redd. Domin. € 11,31, Redd. Agr. € 16,40 -

fg. 27, part. 835, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.41.38, Redd. Domin. € 21,37, Redd. Agr. € 30,99 -

fg. 27, part. 836, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.30.50, Redd. Domin. € 15,75, Redd. Agr. € 22,84 -

fg. 27, part. 837, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.28.50, Redd. Domin. € 14,72, Redd. Agr. € 21,34 -

fg. 27, part. 838, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.37.50, Redd. Domin. € 19,37, Redd. Agr. € 28,08

- fg. 27, part. 839, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.20.90, Redd. Domin. € 10,79, Redd. Agr. € 15,65

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/03/2013 protocollo n. PC0022527 in atti dal 19/03/2013
presentato il 19/03/2013 (n. 22527.1/2013)

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis --- --- OMISSIS ---, Proprietà per ½; ---

Omissis --- nato --- Omissis --- il

--- Omissis --- --- OMISSIS --- Proprietà per ½;

- fg. 27, part. 801, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.06.42, Redd. Domin. € 3,32, Redd. Agr. € 4,81

- - fg. 27, part. 802, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.06.02, Redd. Domin. € 3,11, Redd. Agr. € 4,51

- - fg. 27, part. 803, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.07.04, Redd. Domin. € 3,64, Redd. Agr. € 5,27

- - fg. 27, part. 806, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.06.84, Redd. Domin. € 3,53, Redd. Agr. € 5,12

- fg. 27, part. 808, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.05.76, Redd. Domin. € 2,79, Redd. Agr. € 4,31

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/02/2010 protocollo n. PC0029534 in atti dal 23/02/2010
presentato il 23/02/2010 (n. 29534.1/2010)

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis ---

--- OMISSIS ---, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2010 Nota presentata con Modello
Unico in atti dal 22/04/2010 Repertorio n.: 79653 Rogante: ONORATO MARIO Sede: CASTEL SAN
GIOVANNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 3934.1/2010)

Ai confini in corpo unico: strada vicinale, strada vicinale, mapp 251, 252, 777, 472, 377, 378, 446,
447, 241, 240, strada vicinale, 329

attuali e precedenti proprietari con cronistoria ventennale

Relazione ventennale aggiornata al 11.10.2018 (cfr all pag 182-189)

Beni di proprietà di :

--- OMISSIS ---, nato --- Omissis --- (PC) il 9 agosto 1966 - --- OMISSIS

---, nata a Fluminimaggiore (CA) il --- Omissis ---

--- Omissis --- è residente a --- Omissis ---, di stato civile separato da --- Omissis ---.

--- Omissis --- è residente a --- Omissis ---, di stato civile separata da --- Omissis ---.

--- Omissis --- ed --- Omissis --- si sono sposati ad --- Omissis ---, con atto Notaio Motti del 09.03.94
hanno scelto il regime di separazione dei beni e successivamente si sono separati con
provvedimento del Tribunale di Piacenza del 24.09.02 registrata ad Arena Po (PV) (cfr all pag
179181).

Provenienza (cfr all pag 182-189):

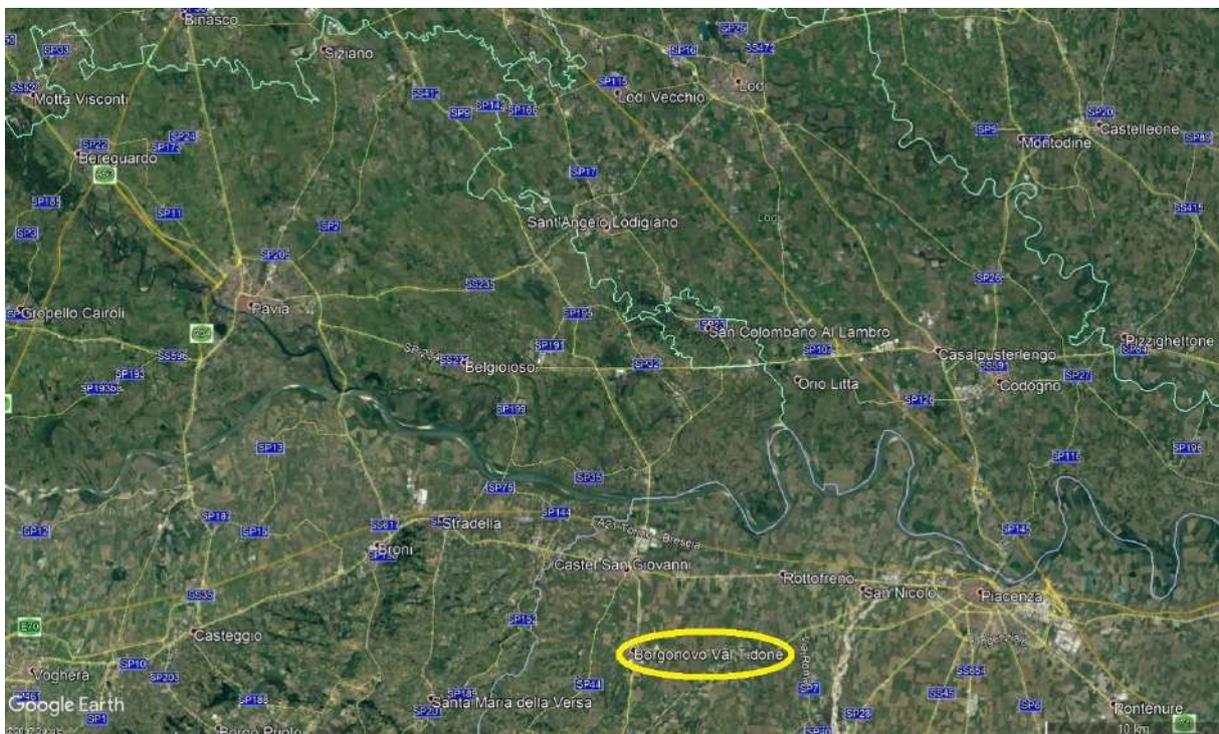
Per quanto riguarda i terreni di proprietà di --- Omissis ---: da oltre il ventennio e successiva assegnazione con atto di divisione a rogito Notaio Mario Onorato in data 25 marzo 2010 rep. n.79653/10633 trascritto a Piacenza il 22 aprile 2010 ai nn. 5860-3934 (cfr all pag 44-47).

Per quanto riguarda i terreni di proprietà di --- Omissis ---: da oltre il ventennio e successiva assegnazione con atto di divisione a rogito Notaio Mario Onorato in data 25 marzo 2010 rep. n.79653/10633 trascritto a Piacenza il 22 aprile 2010 ai nn. 5860-3934 (cfr all pag 44-47).

Per quanto riguarda i terreni di proprietà di --- Omissis --- per ½ e i terreni di proprietà di --- Omissis --- per ½: per acquisto da oltre il ventennio (cfr all pag 75-81).

descrizione dei beni

Borgonovo è un Comune della Provincia di Piacenza situato all'imbocco della Val Tidone. Dista 22 km da Piacenza ed ha circa 8.000 abitanti.



Borgonovo è un centro agricolo importante ove hanno anche sede alcune attività industriali, fra cui la Vetreria di Borgonovo.



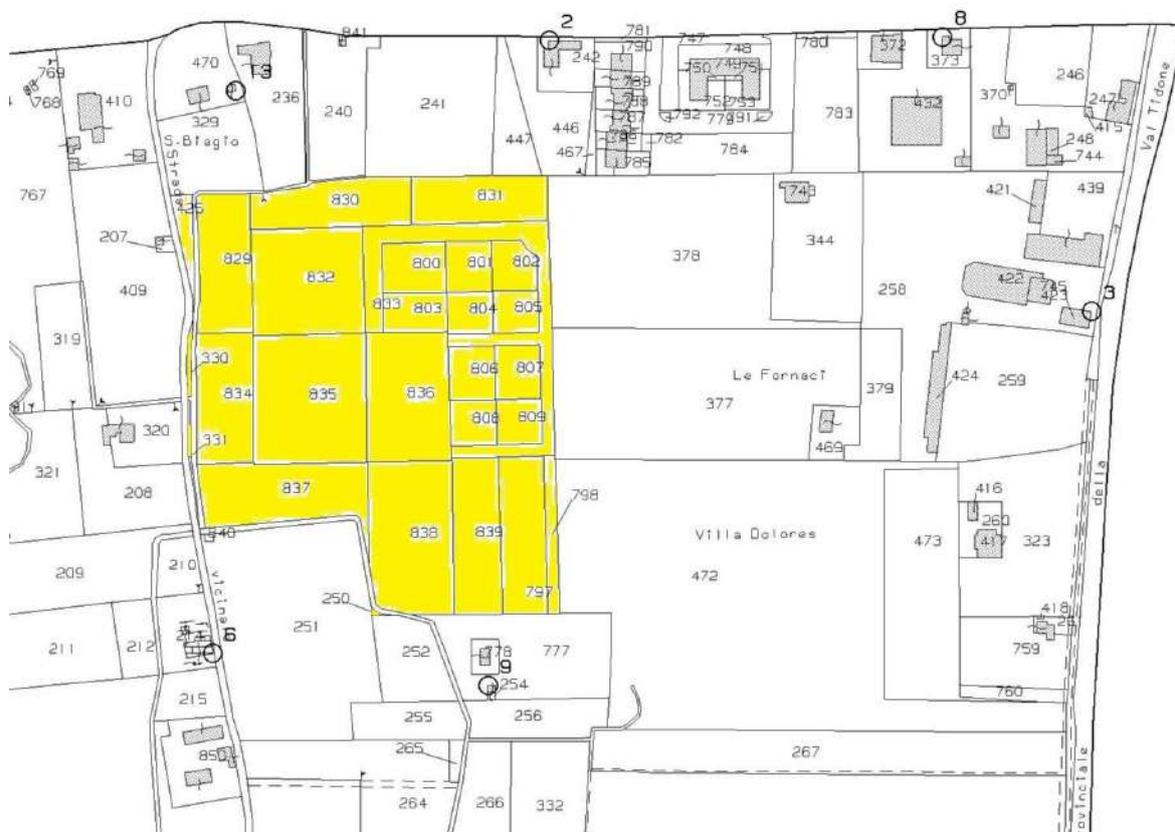
Quasi in confine con la Vetreria, a sud, troviamo il terreno oggetto della stima.



Il terreno, in posizione panoramica su Borgonovo, si presenta su un dolce declivio. Fra le estremità est ed ovest dell'appezzamento di terreno si misurano 17m di dislivello.



Il terreno è attualmente incolto, e ne è stata già realizzata la suddivisione in lotti a livello catastale.



Il frazionamento catastale prevede già una strada di lottizzazione, ed il dimensionamento dei singoli lotti ha previsto differenti superfici.

stato di possesso del bene al momento del sopralluogo

Il bene è libero da persone e cose.

condominio

Non ricorre

formalità, vincoli, oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta a Piacenza il 31 maggio 2010 ai nn. 7909-1524 di Euro 255.000,00= a favore della Banca di Piacenza e contro --- Omissis ---, che colpisce i mappali 800, 804, 805, 807, 809 del foglio 27 Catasto Terreni di Borgonovo Val Tidone (cfr all pag 212-215);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza il 21 marzo 2013 ai nn. 3279-399 per Euro 250.000,00= a favore della --- Omissis --- e contro --- Omissis --- & C. SNC, --- Omissis --- e --- Omissis ---, che colpisce, fra gli altri, anche i mappali 800, 804, 805, 807, 809, 250, 330, 331, 425, 797, 798, 799, 801, 802, 803, 806, 808 del foglio 27 Catasto Terreni di Borgonovo Val Tidone (cfr all pag 219-227);

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Piacenza il 17 settembre 2018 ai nn. 11936-8524 a favore della Massa dei Creditori --- Omissis --- & C. SNC e contro --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- & C. SNC, che colpisce i mappali 801, 802, 803, 806, 808, 250, 330, 331, 425, 797, 798, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 800, 804, 805, 807, 809 del foglio 27 Catasto Terreni di Borgonovo Val Tidone (cfr all pag 340-347).

regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Sul terreno oggetto della stima è stato presentato un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata residenziale, detto PUA dal Comune di Borgonovo Val Tidone, denominato "SAN BIAGIO 1".

Detto PUA è stato approvato dal Comune di Borgonovo Val Tidone il 11.03.13 (cfr all pag 171-178).



Gli indici e le misure fondamentali sono (cfr all pag 126-140):

S.T. (superficie territoriale): 40.000 mq

U.T. (utilizzazione territoriale): 0,25 mq/mq

S.U.L. (superficie utile lorda): 10.000 mq

Le vicissitudini che hanno portato al fallimento hanno bloccato questa iniziativa, con non è stata poi convenzionata. Si allegano le relazioni tecniche presentate al comune di Borgonovo Val Tidone (cfr all pag 126-170).

Il Tecnico Comunale, intervistato sull'argomento, riferisce che in sede di approvazione del prossimo PUG (che sostituirà il presente PSC), prevista per il 2023, quest'area dovrebbe essere inserita in tale piano.

opere abusive, condoni e sanatorie

Non sono state ravvisate opere abusive, condoni o sanatorie.

giudizi di conformità conformità

edilizia – Non ricorre conformità

catastale - verificata conformità

urbanistica – verificata

conformità tecniche – Non

ricorre

Altri gravami

Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

Le spese di gestione riguardano sostanzialmente le tasse locali TASI e IMU: attualmente le tasse locali annue, basate su una valorizzazione estremamente alta a parere del CT, ammontano circa a € 18.000 per quanto riguarda l'IMU e € 900 per quanto riguarda la TASI. Sono queste le spese fondamentali di gestione di cui il prossimo proprietario dovrà tener conto.

Consistenze

consistenza dei terreni	
mappale	superficie
	mq

250	17
330	80
331	90
425	320
797	2.040
798	550
800	888
801	642
802	602
803	704
804	539
805	536
806	684
807	684
808	576
809	576
829	2.130
830	2.076
831	1.870
832	3.435
833	2.900
834	2.190
835	4.138
836	3.050
837	2.850
838	3.750
839	2.090
totale	40.007

Il terreno ha una superficie di 40.007 mq, arrotondati, con una piccola approssimazione, a 40.000 mq per semplicità.

valutazione del bene

L'appezzamento di terreno edificabile, non urbanizzato, è in una posizione periferica di Borgonovo, verso la collina. E' separato dal centro di Borgonovo dalla vetreria, importante insediamento industriale del paese. La vetreria amplierà ulteriormente il suo insediamento per ulteriori 16.000mq nel prossimo futuro. Vista la non continuità con il tessuto residenziale a nord della vetreria, il terreno dovrà essere sviluppato con un progetto unitario per creare una "massa minima critica" che renda invitante l'intervento edilizio. Ciò significa che il CT non ritiene opportuno frazionare il lotto di terreno.

La dimensione importante del terreno, la non continuità con il tessuto urbano oggi esistente e la situazione del mercato immobiliare in provincia di Piacenza porta il CTU a stimare un valore abbastanza basso del terreno. Inoltre la distanza del terreno dal centro del paese rende necessario un'importante opera di urbanizzazione per quanto riguarda gli scarichi (cfr all pag 155-170). In sede di proposta del PUA è stato presentato un computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione per un importo totale di poco superiore al milione di euro, che si possono anche indicare in 25 €/mq di superficie territoriale, o 100 €/mq di superficie utile.

Considerato tutto ciò, il CTU stima in 20 €/mq il valore del terreno, che moltiplicati per la superficie di circa 40.000 ma, porta il valore del terreno a € 800.000.

IVA

La vendita non sarà soggetta ad IVA, trattandosi di un bene di proprietà di persone fisiche.

proprietà in quota: possibili alternative

Non ricorre

opere urgenti da eseguire sul bene

Non si sono evidenziate opere urgenti da eseguirsi sul bene.

amministratore

Non ricorre

Valore di vendita giudiziaria

Come detto precedentemente, il bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ha un valore stimato di € 800.000. In ragione della differenza della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene realistico abbattere il valore stimato dell'immobile del 10%, ovvero applicare al valore stimato una riduzione di € 80.000.

Alla luce di tutto ciò, si indica in euro 720.000,00 (euro sette cento venti mila/00) il valore di vendita giudiziaria del bene.

A detto prezzo andranno aggiunte le spese di vendita giudiziaria, ipotecarie, catastali.

LOTTO 2 – S. Nicolò di Rottofreno (PC) – via Faustini

terreno edificabile di 2.960 mq con parziale edificazione di un immobile attualmente al rustico

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

Catasto terreni di Rottofreno (Piacenza) (cfr all pag 12, 20-26):

- fg. 17, part. 724, qualità SEMIN. IRRIG., classe 2, sup. 00.29.60, Redd. Domin. € 27,82, Redd. Agr. € 31,34

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 30/09/1985 (n. 12884)

Intestazione degli immobili: --- OMISSIS --- & C. - S.N.C. con sede in SARMATO, CF: --- Omissis ---,
Proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/06/2007, Nota presentata con Modello

Unico in atti dal 09/07/2007, Repertorio n.: 76094, Rogante: ONORATO MARIO, Sede: CASTEL SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6867.1/2007)

Ai confini: mapp. 1796, via Faustini, 409, 408, 407, 406, 1772

Dalla maggiore consistenza dell'originario mappale 50, di ettari 01.02.90.

attuali e precedenti proprietari con cronistoria ventennale

Relazione ventennale aggiornata al 11.10.18 (cfr all pag 182-189):

Beni di proprietà di : "--- OMISSIS --- E C. S.N.C." con sede a Sarmato (PC) via Dell'Industria n. 4, codice fiscale e partita IVA --- Omissis ---, n. REA presso CCIAA di Piacenza: PC-83896, Socio Amministratore: --- Omissis ---, nato --- Omissis --- (PC) il 9 agosto 1966; Curatore Fallimentare: Guidotti Cristiano, nato a Piacenza il 18 novembre 1970 (cfr all pag 190-195).

Provenienza (cfr all pag 182-189):

- acquisto da --- Omissis --- con atto Notaio Onorato in data 7 giugno 2007 rep. n.76094/9199 trascritto a Piacenza il 5 luglio 2007 ai nn. 11103-6867 (cfr all pag 38-43);

- a --- Omissis --- da oltre il ventennio

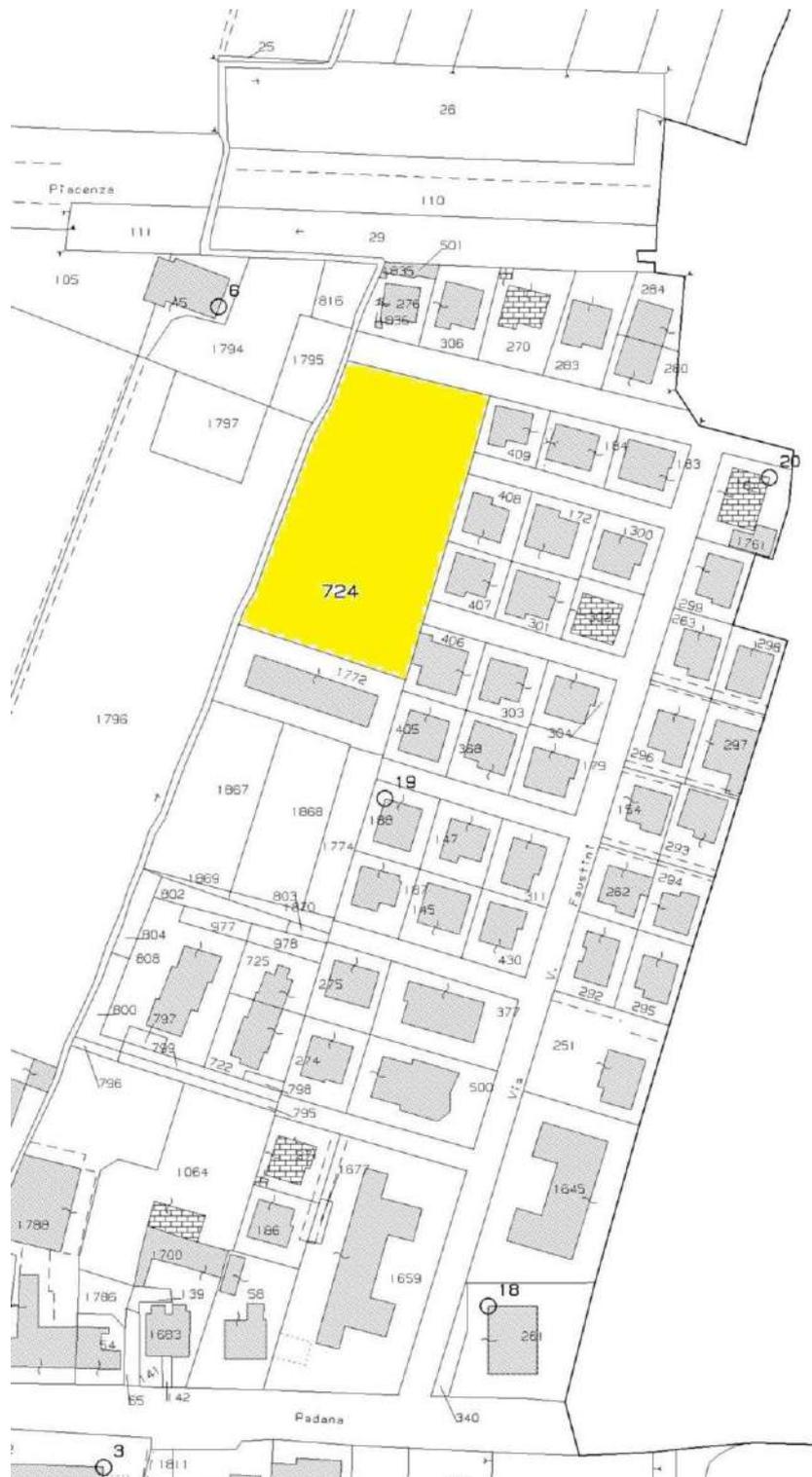
descrizione dei beni

S. Nicolò è una frazione di Rottofreno, Comune della Provincia di Piacenza. Dista 7 km da Piacenza ed ha circa 8.500 abitanti.



S. Nicolò, vicino al Capoluogo, ha avuto un'importante espansione residenziale ed ospita numerosi insediamenti artigianali ed industriali.





All'estrema periferia nord del paese, in via Faustini nei pressi della stazione, troviamo il terreno e la costruzione oggetto della stima.



Il terreno, di forma quasi rettangolare abbastanza regolare, è attualmente incolto.



All'estremità sud del lotto è posto l'edificio in costruzione.

La parte nord del lotto è disponibile per un ulteriore intervento immobiliare.

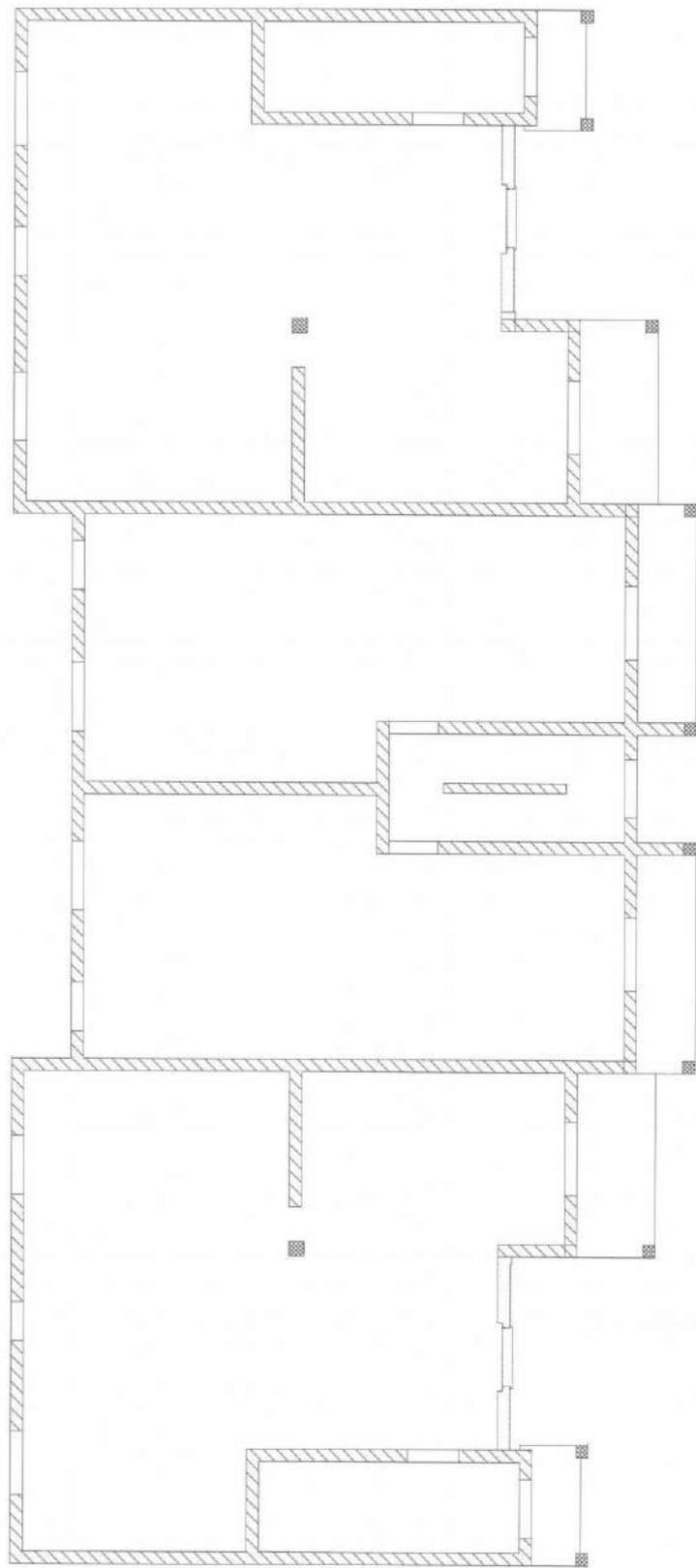


L'edificio è diviso in otto unità immobiliari, quattro per piano.



Il fabbricato in corso di costruzione è ad uso residenziale, di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il fabbricato è stato completato in tutte le sue parti strutturali, il tetto, i tamponamenti laterali, le intercapedini isolanti perimetrali, le divisioni fra le singole unità, l'intonaco esterno, la posa delle soglie, dei davanzali e dei contro-telai.





Sul fianco ovest è previsto uno scivolo per accedere all'area di manovra sul retro, di accesso alle autorimesse.



Mancano totalmente le divisioni interne, le opere di finitura interne ed esterne (eccettuato l'intonaco esterno) e tutti gli impianti tecnologici.

La struttura è in muri portanti in c.a. al piano interrato e mista con muri portanti in laterizio e pilastri in c.a. ai piani residenziali. La struttura orizzontale è con travi e solai in latero-cemento gettato in opera.



La struttura del tetto è in latero-cemento nelle due ali laterali ed in legno a vista nel corpo centrale, ove sono ricavati due soppalchi a giorno.



Balconi sulla facciata principale in tutti gli appartamenti.



La struttura delle scale è in cemento armato.



La struttura del piano seminterrato è completamente in c.a.



Le pareti divisorie fra le autorimesse sono in blocchetti di cemento.

Su tutti i muri perimetrali sono già state realizzate le intercapedini isolanti con pareti di forati da 8 cm.



Sono state posate i davanzali e le soglie in serizzo. Mancano totalmente le opere di finitura interne ed esterne (eccettuato l'intonaco esterno) e tutti gli impianti tecnologici.

stato di possesso del bene al momento del sopralluogo

Il bene è libero da persone e cose, fatta eccezione alcuni attrezzi e scarti di cantiere.

condominio

Non ricorre

formalità, vincoli, oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta a Piacenza il 5 luglio 2007 ai nn. 11104-2247 di Euro 2.700.000,00= a favore del Banco di Sicilia e contro --- Omissis --- e C. SAS, che colpisce il mappale 724 del foglio 17

Catasto Terreni di Rottofreno (cfr all pag 202-207);

- Ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza il 21 marzo 2013 ai nn. 3279-399 per Euro 250.000,00= a favore della --- Omissis --- e contro --- Omissis --- & C. SNC, --- Omissis --- e --- Omissis ---, che colpisce, fra l'altro, il mappale 724 del foglio 17, del Catasto Terreni di Rottofreno (cfr all pag 219-227);

- Decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Piacenza il 27 agosto 2013 ai nn. 92556621 a favore della Massa dei creditori --- Omissis --- & C. SNC e contro --- Omissis --- & C. SNC, che colpisce, fra l'altro, il mappale 724 del foglio 17 Catasto Terreni di Rottofreno (cfr all pag 332337);

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Piacenza il 17 settembre 2018 ai nn. 11936-8524 a favore della Massa dei Creditori --- Omissis --- & C. SNC e contro --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- & C. SNC, che colpisce il mappale 724 del foglio 17 Catasto Terreni di Rottofreno (cfr all pag 340-347).

regolarità urbanistica ed edilizia del bene

Il Comune di Rottofreno ha adottato con DCC n. 36 del 30.06.17, ha deliberato con DCC n. 66 del 12.12.17 ed ha approvato con DCC n. 67 del 12.12.17 il nuovo PSC: il terreno in oggetto è ricompreso

nell'area identificata dal RUE come "AMBITI URBANI CONSOLIDATI, Ambiti AC1 – tessuti consolidati prevalentemente saturi, AC1-a – tessuti a bassa densità", normata dall'art. 30.1 del quadro normativo (cfr all pag 122-125).

Qui di seguito il particolare del PSC:



Detto articolo evidenzia che "Gli interventi NC (nuove costruzioni, nota del CTU) e ampliamenti dei fabbricati esistenti sono ammessi negli ambiti AC1.a, AC1.b, nel rispetto dei seguenti limiti:

AC1.a – tessuti bassa densità

IF = 0,55 mq/mq

H = 7,50 m SCO < 60

% SF lotto minimo

mq 700

Parcheggi PR come da art. 48

L'intervento in corso e quello progettato e non ancora iniziato rientrano in detti limiti.

Per quanto riguarda la parte autorizzativa edilizia, la costruzione in corso è stata realizzata in forza del PdC n. 28/07 del 28/12/2007 (cfr all pag 119-121); sono stati pagati oneri di Urbanizzazione primaria, Secondarie e Quota Costo di Costruzione per un totale di € 51.514,66 (cfr all pag 118). Attualmente il PdC citato è scaduto. Il CTU ha verificato che la costruzione non ha seguito

fedelmente il progetto autorizzato dal PdC: infatti la pianta è leggermente minore ma con un secondo piano di soppalchi. Gli indici sono rispettati.

L'ultimazione della costruzione in corso potrà avvenire a seguito di presentazione di S.C.I.A. in variante, con l'adeguamento del progetto.

La nuova costruzione necessiterà invece di richiesta di P.d.C. e relativo versamento di oneri.

E' stato consegnato al Comune di Rottofreno il Verbale e Certificato di Collaudo delle opere in c.a. il 15.10.10 con prot. n. 10852 (cfr all pag 112-117); e la Relazione a Struttura Ultimata il 07.08.10 con prot. n. 8981 (cfr all pag 110-111).

opere abusive, condoni e sanatorie

Non sono state ravvisate opere abusive, condoni o sanatorie

giudizi di conformità

conformità edilizia – verificata

conformità catastale - verificata sul lotto di

terreno conformità urbanistica – verificata

conformità tecniche – Non ricorre

Altri gravami

Non sono apparsi gravami in tal senso

Consistenze

Il terreno ha una superficie di 2.960 mq.

Il fabbricato si sviluppa su una SU teorica di di 740 mq. Come si desume dalla tabella che segue, da un rilievo il CTU ha misurato una SU di 738 mq.

	lungh	largh	superf	superf solette	superf commerciale	SU
piano interrato	6,30	11,50	72,45	72,45	72,45	
	-2,10	6,45	-13,55		-13,55	

	3,75	13,10	49,13	49,13	49,13	
	-3,75	1,50	-5,63		-5,63	
	11,60	12,70	147,32	147,32	147,32	
	-2,20	6,20	-13,64		-13,64	
	3,75	13,10	49,13	49,13	49,13	
	-3,75	1,50	-5,63		-5,63	
	6,30	11,50	72,45	72,45	72,45	
	-2,10	6,45	-13,55		-13,55	
piano rialzato	6,30	11,50	72,45	72,45	72,45	72,45
	-2,10	6,45	-13,55		-13,55	-13,55
	3,75	13,10	49,13	49,13	49,13	49,13
	-3,75	1,50	-5,63		-5,63	-5,63
	11,60	12,70	147,32	147,32	147,32	147,32
	-2,20	6,20	-13,64		-13,64	-13,64
	3,75	13,10	49,13	49,13	49,13	49,13
	-3,75	1,50	-5,63		-5,63	-5,63
	6,30	11,50	72,45	72,45	72,45	72,45
	-2,10	6,45	-13,55		-13,55	-13,55
primo piano	2,10	10,60	22,26	22,26	22,26	22,26
	-2,10	5,50	-11,55		-11,55	-11,55
	4,20	10,10	42,42	42,42	42,42	42,42
	3,75	11,50	43,13	43,13	43,13	43,13
	11,60	11,40	132,24	132,24	132,24	132,24
	-2,20	5,00	-11,00		-11,00	-11,00
	3,75	11,50	43,13	43,13	43,13	43,13
	4,20	10,10	42,42	42,42	42,42	42,42

	2,10	10,60	22,26	22,26	22,26	22,26
	-2,10	5,50	-11,55		-11,55	-11,55
soppalchi	11,60	9,20	106,72	106,72	106,72	106,72
	-2,20	5,00	-11,00		-11,00	-11,00
	-2,80	1,80	-5,04		-5,04	-5,04
	-2,80	1,80	-5,04		-5,04	-5,04

L'edificio che insiste sul terreno è stato realizzato parzialmente; i lavori eseguiti sono stati analizzati nel computo metrico qui di seguito riportato.

S. Nicolò di Rottofreno, via Belloni
 realizzazione di un edificio

n. voce	codice CCIAA	descrizione	n.	n.	lunghezza	larghezza	alt	q.tà	um	prezzo unitario	prezzo singola operazione	prezzo singola fase
STRUTTURA												
1	30 8445 0001	Scavo di sbancamento generale eseguito con mezzo meccanico in terreno di qualsiasi natura e consistenza, asciutto o bagnato, esclusa la roccia dura da martellone e da mina, eseguito fino a cm.10 sotto il pelo dell'acqua sorgiva, compreso gli eventuali trovanti di volume non superiore a 0,200 m3. ognuno, l'eventuale formazione di gradonature, nonché le eventuali armature e sbadacchiature, il carico su qualsiasi mezzo e trasporto del materiale alle pubbliche discariche fino alla distanza di km. 15. (escluso gli oneri di discarica) - Sino alla profondità di m 2.00 sotto il livello del piano di campagna.						1709,40	m ²	9,54	16.307,68	
					39,00	19,00	2,20	1.630,20				
					12,00	6,00	1,10	79,20				
2	30 4995 0001	Calcestruzzo in opera per sottofondazioni (magroni) e opere similari, confezionato con due o più inerti opportunamente selezionati di granulometria idonea all'uso richiesto, gettato in opera senza ausilio di casseri. Posato in opera senza mezzi di sollevamento - dosato a q.li 1,50 di cemento tipo 325 con autobotte						25,35	mc	159,00	4.030,65	
					39,00	13,00	0,05	25,35				
3	30 5090 0001	Fornitura, lavorazione e posa in opera di ferro tondo per cemento armato del tipo ad aderenza migliorata tipo B450C/Fe-B44K certificato, compreso legatura e sfrido ed ogni altro onere.						8619,00	kg	2,75	23.702,25	
					39,00	13,00	17,00	8.619,00				
4	30 5080 0001	Casseri per getti di calcestruzzo con tavole di abete compreso lo spreco ed il disarmo, chioderia, filo di ferro, fornitura e stesura di liquido disarmante e quant'altro occorra, con altezza del piano di appoggio fino a m. 4.00. - per opere di fondazione						28,08	m ²	35,02	983,36	
					34,10	2,00	0,30	20,46				
					12,70	2,00	0,30	7,62				

5	30 5015 0007	Calcestruzzo in opera per fondazioni armate quali platee, basamenti, plinti, travi rovesce ed altre applicazioni confezionato con inerti opportunamente selezionati a due o più pezzature in modo da avere la curva granulometrica idonea all'applicazione richiesta, gettato entro cassature queste escluse. In opera senza l'ausilio di mezzi di sollevamento. - a resistenza Rbk 300 in autobetoniera S3 Rck 30						202,80	mc	203,00	41.168,40	
				39,00	13,00	0,40		202,80				
6	30 5025 0007	Muri piano interrato – Calcestruzzo in opera per murature di elevazione di spessore non inferiore a cm. 20, confezionato con inerti opportunamente selezionati a due o più pezzature in modo da ottenere la curva granulometrica idonea all'applicazione richiesta. Compreso sollevamento e vibratura, escluso ferro e cassature, getto con gru: dato a resistenza Rbk 250 in autobetoniera S3 Rck 25						130,44	mc	220,00	28.696,80	
			1,00	31,70	0,25	2,40		19,02				
			1,00	2,20	0,25	2,40		1,32				
			2,00	0,85	0,25	2,40		2,22				
			2,00	3,60	0,25	2,40		4,32				
			6,00	1,00	0,25	2,40		3,60				
			5,00	13,90	0,25	2,40		41,70				
			3,00	6,20	0,25	2,40		11,16				
			1,00	2,50	0,25	2,40		1,50				
			2,00	1,00	0,25	2,40		1,20				
			1,00	34,00	0,25	2,40		20,40				
			1,00	6,00	0,25	2,40		3,60				
			2,00	17,00	0,25	2,40		20,40				
7	30 5045	Sovrapprezzo per esecuzione di getto di calcestruzzo da lasciare con faccia a vista, compreso la battitura delle cassature per ottenere facciate sufficientemente lisce e compatte.						86,04	mc	8,73	751,13	
			1,00	31,70	0,25	2,40		19,02				
			1,00	2,20	0,25	2,40		1,32				

				2,00	1,85	0,25	2,40	2,22				
				2,00	3,60	0,25	2,40	4,32				
				6,00	1,00	0,25	2,40	3,60				
				5,00	13,90	0,25	2,40	41,70				
				3,00	6,20	0,25	2,40	11,16				
				1,00	2,50	0,25	2,40	1,50				
				2,00	1,00	0,25	2,40	1,20				
8	30 5090 0001	Fornitura, lavorazione e posa in opera di ferro tondo per cemento armato del tipo ad aderenza migliorata tipo B450C/Fe-B44K certificato, compreso legatura e sfrido ed ogni altro onere.						3913,20	kg	2,75	10.761,30	
					130,44	30,00		3.913,20				
9	30 5080 0001	Casseri per getti di calcestruzzo con tavole di abete compreso lo spreco ed il disarmo, chioderia, filo di ferro, fornitura e stesura di liquido disarmante e quant'altro occorra, con altezza del piano di appoggio fino a m. 4.00. - per opere di fondazione						1043,52	m ²	35,02	36.544,07	
				1,00	31,70	2,00	2,40	152,16				
				1,00	2,20	2,00	2,40	10,56				
				2,00	1,85	2,00	2,40	17,76				
				2,00	3,60	2,00	2,40	34,56				
				6,00	1,00	2,00	2,40	28,80				
				5,00	13,90	2,00	2,40	333,60				
				3,00	6,20	2,00	2,40	89,28				
				1,00	2,50	2,00	2,40	12,00				
				2,00	1,00	2,00	2,40	9,60				
						2,00						
				1,00	34,00	2,00	2,40	163,20				
				1,00	6,00	2,00	2,40	28,80				
				2,00	17,00	2,00	2,40	163,20				

10	30 5250 0004	1° Solaio piano eseguito con travetti in cemento armato precompresso e blocchi in laterizio con armatura metallica idonea a sopportare un sovraccarico di Kg 350/m2. oltre al peso proprio, compreso casseraura e armatura provvisoria di sostegno per un'altezza massima di m 4,00 da piano a piano, misurazione a luce netta comprensiva di correa armata a norma di legge, escluso travi e piattabande ma compreso di soletta collaborante in calcestruzzo Rbk 250 con spessore cm. 3. tirata a riga: altezza blocco laterizio cm. 25 - luci da m. 6.01 a m. 7.00						390,47	mq	119,00	46.465,93
					11,50	6,30	2,00	144,90			
					13,10	3,75	2,00	98,25			
					11,60	12,70	1,00	147,32			

Francesco Chiappini, Ingegnere in Piacenza CTU R.G. n. 9885/2019 in corso di formazione	30 11 5050 0002	Costruzione di scala in cemento armato con formazione di rampanti e pianerottoli eseguita con calcestruzzo dosato a q.li 3.00 di cemento tipo 325, calcestruzzo con autobotte: compreso casseratura e ferro						59,72	mq	242,00	14.452,24	
					2,80	1,85	4,00	20,72				
					2,00	2,00	2,00	8,00				
					3,00	1,00	2,00	6,00				
					1,50	1,00	6,00	9,00				
					4,00	1,00	4,00	16,00				
	30 12 51120 0002	Piano rialzato - Costruzione di muratura in elevazione eseguita con malta di calce bastarda, compreso gli oneri per la formazione di spalle e architravi, i ponteggi per altezze fino a m 4.00. : con triplouni dimensioni 12x25x19, per murature spessore cm. 25/40						114,14	mc	317,00	36.183,17	
				2,00	31,70	0,25	2,70	42,80				
				1,00	2,20	0,25	2,70	1,49				
				2,00	1,85	0,25	2,70	2,50				
				2,00	3,60	0,25	2,70	4,86				
				5,00	13,90	0,25	2,70	46,91				
				3,00	6,20	0,25	2,70	12,56				
				1,00	2,50	0,25	2,70	1,69				
				2,00	1,00	0,25	2,70	1,35				
	30 13 5250 0004	2° Solaio piano eseguito con travetti in cemento armato precompresso e blocchi in laterizio con armatura metallica idonea a sopportare un sovraccarico di Kg 350/m2. oltre al peso proprio, compreso casseratura e armatura provvisoria di sostegno per un'altezza massima di m 4,00 da piano a piano, misurazione a luce netta comprensiva di correa armata a norma di legge, escluso travi e piattabande ma compreso di soletta collaborante in calcestruzzo Rbk 250 con spessore cm. 3. tirata a riga: altezza blocco laterizio cm. 25 - luci da m. 6.01 a m. 7.00						390,47	mq	119,00	46.465,93	
					11,50	6,30	2,00	144,90				
					13,10	3,75	2,00	98,25				
					11,60	12,70	1,00	147,32				
	30 14 51120 0002	Piano primo - Costruzione di muratura in elevazione eseguita con malta di calce bastarda, compreso gli oneri per la formazione di spalle e architravi, i ponteggi per altezze fino a m 4.00. : con triplouni dimensioni 12x25x19, per murature spessore cm. 25/40						114,14	mc	317,00	36.183,17	

				2,00	31,70	0,25	2,70	42,80				
				1,00	2,20	0,25	2,70	1,49				
				2,00	1,85	0,25	2,70	2,50				
				2,00	3,60	0,25	2,70	4,86				
				5,00	13,90	0,25	2,70	46,91				
				3,00	6,20	0,25	2,70	12,56				
				1,00	2,50	0,25	2,70	1,69				
				2,00	1,00	0,25	2,70	1,35				
15	30 5250 0004	3° Solaio piano eseguito con travetti in cemento armato precompresso e blocchi in laterizio con armatura metallica idonea a sopportare un sovraccarico di Kg 350/m2. oltre al peso proprio, compreso casseratura e armatura provvisoria di sostegno per un'altezza massima di m 4,00 da piano a piano, misurazione a luce netta comprensiva di correa armata a norma di legge, escluso travi e piattabande ma compreso di soletta collaborante in calcestruzzo Rbk 250 con spessore cm. 3. tirata a riga: altezza blocco laterizio cm. 25 - luci da m. 6.01 a m. 7.00							337,97	mq	119,00	40.218,43

32

					11,50	6,30	2,00	144,90					
					13,10	3,75	2,00	98,25					
					11,60	12,70	1,00	147,32					
					10,50	2,50	-2,00	-52,50					
		PREZZO STRUTTURE										382.914,51	382.914,51
		COPIERTURE											
16	30 5307	Orditura di tetto eseguita con paretine di foratini sp. cm.8 a nido d'ape ricoperte con tavelloni dello sp. di cm.6 il tutto da realizzarsi con malta bastarda compreso solettina collaborante di cm. 1,5							280,00	mq	59,17	16.567,60	
					11,00	14,00	2,00	308,00					
					3,50	4,00	-2,00	-28,00					

INTERCAPEDI	II COIBENTATE E INTONACO ESTERNO											
23	30 5142 0003	Tavolati interni eseguiti con malta di calce bastarda compreso l'onere per la formazione di spalle ed architravi, dei ponteggi fino ad una altezza di m 4.00 : - eseguiti con forati 25x25x8 sp. cm. 8						179,42	m ²	32,94	5.909,93	
			2,00	2,00	31,70	0,25	2,70	85,59				
			2,00	5,00	13,90	0,25	2,70	93,83				

33

24	35 6880 0002	Isolamento termico in intercapedine eseguito con pannelli rigidi di materiale isolante poliuretano espanso di densità pari a 35 Kg/m - spessore 50 mm						179,42	m ²	12,08	2.167,33	
			2,00	2,00	31,70	0,25	2,70	85,59				
			2,00	5,00	13,90	0,25	2,70	93,83				
25	30 5405 0002	Intonaco premiscelato per esterni a base di calce e cemento, applicato con sistema meccanizzato, eseguito a due strati, compreso paraspigoli e gli oneri dei ponteggi per muri fino ad altezze di 3,50 metri. Misurato vuoto per pieno dove vengono girate le spalle per aperture fino a 4 m ² : con finitura superficiale con pastella fratazzata a spugna						123,12	m ²	27,05	3.330,40	
			2,00	2,00	31,70	0,25	2,70	85,59				
			2,00	2,00	13,90	0,25	2,70	37,53				

PREZZO INTERCAPEDINI COIBENTATE 11.407,66 11.407,66

ONERI TECNICI

26		progettazione									40.000,00	
27		direzione lavori									20.000,00	
28		coordinamento sicurezza									10.000,00	

PREZZO ONERI TECNICI 70.000,00 70.000,00

PREZZO TOTALE

542.853,44

34

valutazione del bene

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno su cui sono stati progettati due immobili identici. Uno, in posizione più a sud, è stato realizzato in parte; è stata realizzata interamente la struttura, la copertura, le intercapedini coibentate su tutti i muri perimetrali, la posa di soglie, davanzali e falsi telai. L'altro, più a nord, non è mai stato iniziato.

La valutazione del lotto si basa pertanto sulla valutazione dell'immobile parzialmente costruito e sulla valutazione del rimanente appezzamento di terreno libero, ancora da costruire.

Per quanto riguarda il terreno, che ha superficie di 2.960 mq, il CT evidenzia che oggi il prezzo del terreno urbanizzato, pronto per essere edificato, in questa zona di S. Nicolò, con l'indice fondamentale U.F.: 0,55 mq/mq (detto indice esprime la potenzialità edificatoria di 0,55 mq su ogni mq di terreno), vale 90 €/mq. Si noti che il terreno era stato acquistato dall'impresa fallita nel 2007, appena prima della fortissima crisi immobiliare che ancora oggi purtroppo viviamo, per € 600.000, ovvero ad un costo unitario di € 200, con un minimo arrotondamento per comodità. Considerando che in questa zona c'è stata una flessione dei prezzi dei terreni di circa il 50%, si ha una prova della correttezza della stima del CT.

Alla luce di ciò il valore del terreno di 2.960 mq è di € 266.400.

Per quanto riguarda il valore della costruzione realizzata il CT ha elaborato un computo metrico con lo scopo di valutare il valore delle opere fin qui eseguite si basa sui prezzi della Camera di Commercio di Piacenza relativi all'anno 2018. Essendo la vendita di questo lotto destinata ad un'impresa o ad un operatore immobiliare, il prezzo considerato deve essere il più vicino possibile ai prezzi attuati sulla piazza nelle imprese di costruzioni. Si assume che sia congruo considerare una riduzione del 25% sui prezzi evidenziati dal prezzo della CCIAA citato. Si noti che nell'ultima parte del computo sono stati anche stimati i costi tecnici che l'impresa fallita ha sostenuto fino ad oggi. Il valore della costruzione calcolato con il computo metrico è di € 560.400, con un piccolo arrotondamento per semplicità. Applicando una riduzione del 25% a tale valore si ottiene il "valore di mercato reale" di € 420.300.

La realizzazione delle opere oggi insistenti sul terreno è stata interrotta nel 2010, e da allora mai più ripresa. L'opera è stata realizzata secondo un progetto con un chiaro indirizzo architettonico. Questi due fattori influenzano in modo negativo la valutazione: infatti sia la vetustà delle opere che la mancanza di libertà progettuale a cui il futuro acquirente dovrà sottostare svalutano l'opera

parzialmente realizzata. Il CT ritiene di quantificare nel 30% la svalutazione dell'opera per ques mo vi. Il valore dell'opera oggi esistente è perciò valutata, con un piccolo arrotondamento per comodità, in € 294.200

A tale valore si deve aggiungere il versamento di oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e Quota Costo di Costruzione per € 51.514,66, arrotonda a € 51.500 per semplicità (cfr all pag 118). Alla luce di ciò il valore del lotto di terreno su cui insiste la costruzione parzialmente realizzata è dato dal valore del terreno, dal "valore di mercato reale" della costruzione svalutato come detto precedentemente e dagli oneri comunali versa , cioè somma a € 612.100.

IVA

La vendita sarà soggetta ad IVA, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'a vità compiuta dal venditore.

opere urgente da eseguire sul bene

Non si sono evidenziate opere urgente da eseguirsi sul bene.

amministratore

Non ricorre

Valore di vendita giudiziaria

Come detto precedentemente, il bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ha un valore stimato di € 612.100.

In ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene realistico abbattere il valore stimato dell'immobile del 20%, ovvero applicare al valore stimato una riduzione, con un piccolo arrotondamento per semplicità, di € 122.400.

Alla luce di tuttociò, con un piccolo arrotondamento per comodità, si indica in euro 489.700,00 (euro qua:ro cento o:anta nove mila se:e cento/00) il valore di vendita giudiziaria del bene.

A detto prezzo andranno aggiunte le spese di vendita giudiziaria, ipotecarie, catastali in misura fissa e l' iva.

LOTTO 3 – Sarmato – via dell’Industria 4

capannone artigianale di 1.276 mq

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

Catasto fabbricati di Sarmato (Piacenza) (cfr all pag 6, 13, 20-26):

- fg. 23, part. 308, categoria C/2, classe 1, consistenza 1.171 mq, superf. Catastale 1.170 mq, rendita € 2.358,60

Indirizzo: via dell’industria n. 2, piano T-1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione degli immobili: --- OMISSIS --- & C. - S.N.C. con sede in SARMATO, CF: --- Omissis ---,
Proprietà per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2008 Repertorio n.: 78144 Rogante: ONORATO MARIO Sede: CASTEL SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13755.1/2008)

Si trova corrispondenza nel N.C.T. alla partita 1, fol. 23, p.lla 308, are 15.90, ente urbano non censibile (giusta denuncia di cambiamento presentata all' U.T.E. di Piacenza il 24/7/2007 n. 182234, per modifica del mappale 303, di are 15.90, a sua volta già fra la maggiore consistenza del mappale 293, di are 56.20, come tale distaccato per frazionamento dall' originario mappale 255, di are 68.70 e prima ancora di are 87.40).

Ai confini: mapp. 300, 301, via Industria, 299, 309, 310

attuali e precedenti proprietari con cronistoria ventennale

Relazione ventennale aggiornata al 11.10.18 (cfr all pag 182-189):

Beni di proprietà di : "--- OMISSIS --- E C. S.N.C." con sede a Sarmato (PC) via Dell'Industria n. 4, codice fiscale e partita IVA --- Omissis ---, n. REA presso CCIAA di Piacenza: PC-83896, Socio Amministratore: --- Omissis ---, nato --- Omissis --- (PC) il 9 agosto 1966, Curatore Fallimentare: Guidotti Cristiano, nato a Piacenza il 18 novembre 1970 (cfr all pag 190-195).

Provenienza (cfr all pag 182-189):

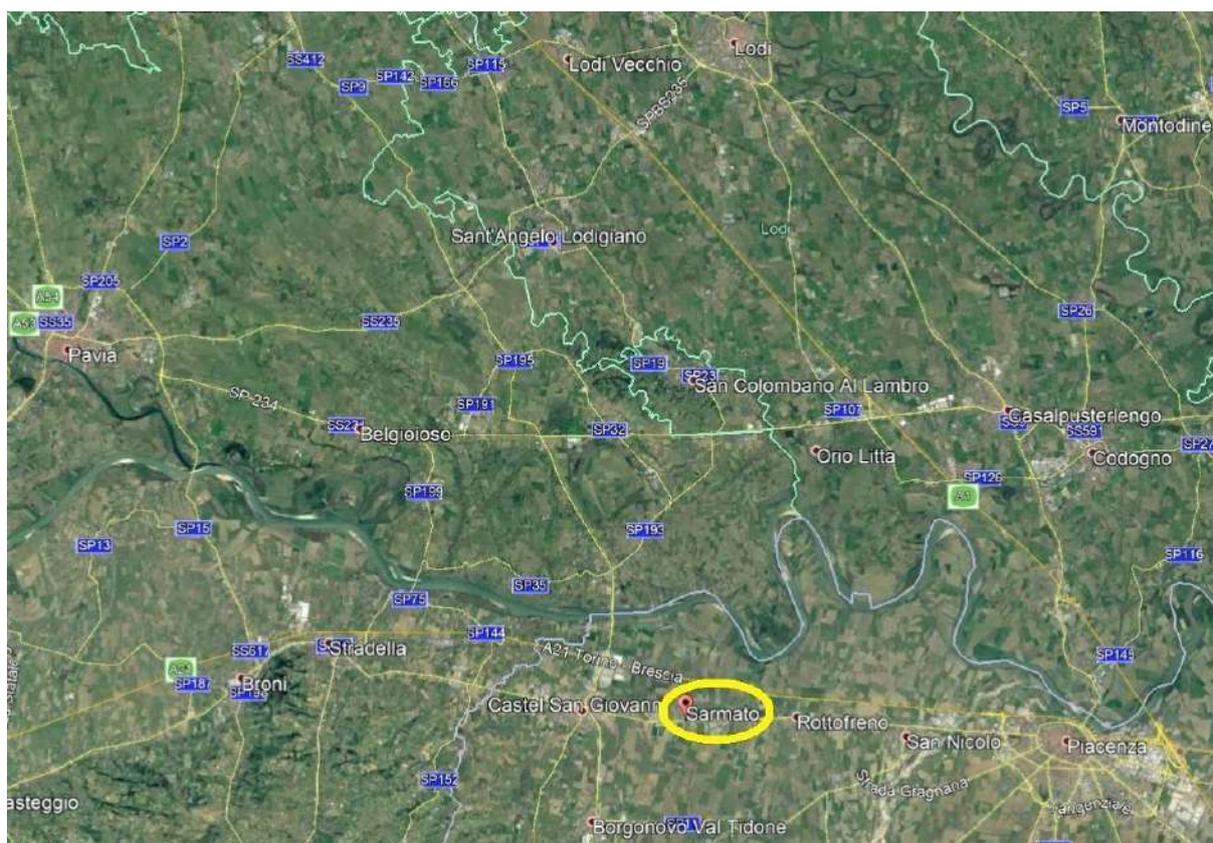
- acquisto da --- OMISSIS ---, con atto Notaio Onorato del 11 dicembre 2008 rep.

n.78144/10069 trascritto a Piacenza il 30 dicembre 2008 ai nn. 21084-13755 (cfr all pag 196-201);

- a --- OMISSIS --- per acquisto da --- OMISSIS ---, con atto Notaio Motti in data 21 dicembre 1999 rep. n.167047/11448 trascritto a Piacenza il 29 dicembre 1999 ai nn. 15661-11346, nonché inerente atto di rettifica autenticato dal medesimo Notaio in data 19 luglio 2001 rep. n.172347-12914 e trascritto a Piacenza il 7 agosto 2001 ai nn. 10089/7620 e 10090/7621;
- alla --- OMISSIS ---, da oltre il ventennio

descrizione dei beni

Sarmato è un Comune della Provincia di Piacenza. Dista 17 km da Piacenza ed ha circa 3.000 abitanti.



E' un piccolo centro prettamente agricolo, con alcune attività artigianali e industriali presenti sul territorio.



A est dell'abitato in località Mulino Vecchio, nei pressi della strada provinciale SP10 "via Emilia", e precisamente in via dell'Industria 4, troviamo il capannone oggetto della stima.

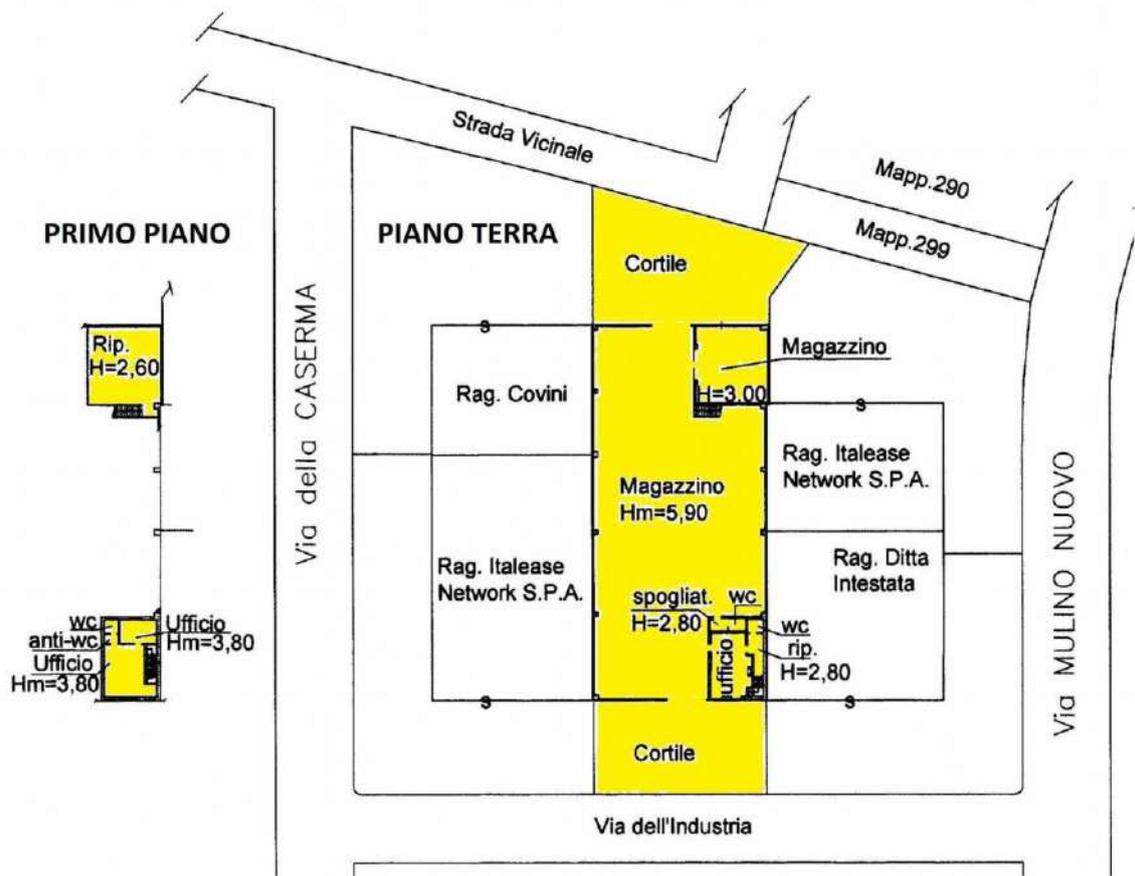


Il capannone è costituito dalla parte centrale di un maggior complesso, con capannoni in aderenza ad est ed a ovest.



Il complesso artigianale è circondato da via Industria a sud, da via Mulino Nuovo a est, da una scarpata a nord e da via della Caserma a ovest.

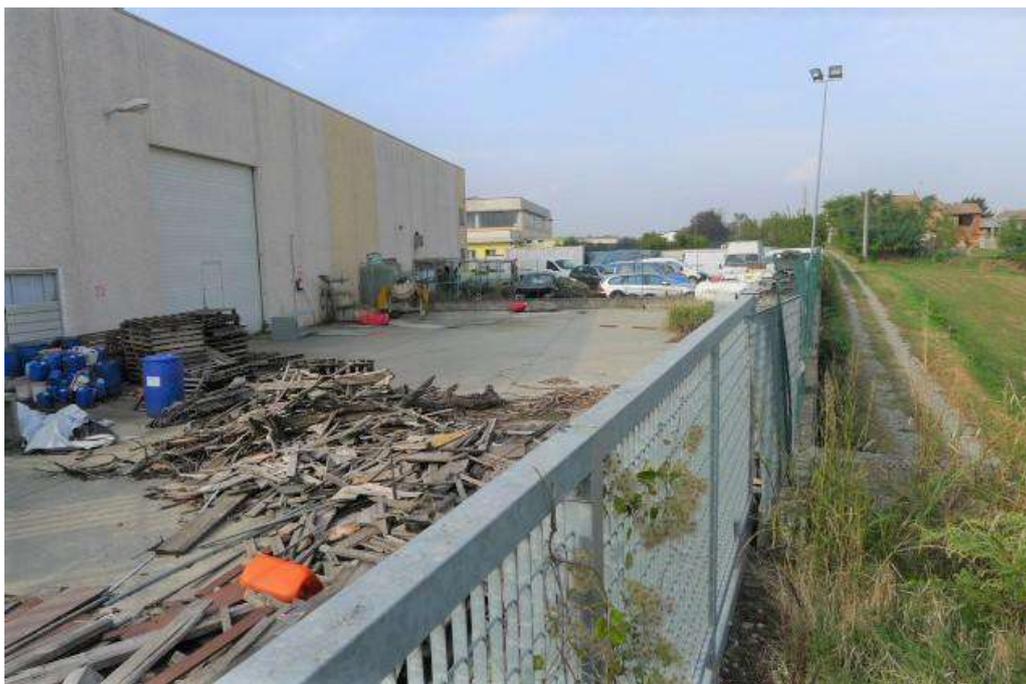




Ha forma rettangolare.



Ha ingresso da via dell'Industria e due cortili contrapposti a sud ed a nord.



Il capannone ha struttura prefabbricata con tegoli a V e copertura a shed. La tamponatura esterna è con pannelli verticali rivestiti in graniglia colorata. Due portoni sezionali, serramenti esterni in alluminio con termo-camera negli uffici.



All'interno sono stati realizzati precedentemente un blocco su due piani dedicato ad uffici ed uno a piano terra dedicato a officina; sopra l'officina è ricavato un magazzino aperto.



Fra questi due blocchi è in corso di realizzazione un terzo blocco, di cui è stata realizzata solo la struttura.



L'officina è realizzata in muratura con solaio di copertura in legno, con travi lamellari ed assito sovrastante; chiusura con portone scorrevole a due ante.

Gli uffici sono divisi in un locale con bagno a piano terra ed altro locale al primo piano.

La struttura è in blocchetti di cemento e solaio in latero-cemento gettato in opera.



Pavimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia pensile e termosifoni. Scala in pietra vulcanica lucida.



E' incorso di realizzazione un terzo blocco in muratura, di cui è stata realizzata solo la struttura: avrebbe dovuto essere una sorta di caveau blindato per riporre le attrezzature edili facilmente rubabili. Di quest'ultimo blocco non è stata richiesta ancora alcuna autorizzazione edilizia.



Come illustrato in dettaglio oltre, il capannone misura 1.089 mq in pianta, ed ha poi un soppalco ed un locale di circa 100 e 87 mq al primo piano. La misura commerciale totale del capannone è, con un minimo arrotondamento, di 1.276 mq. I cortili hanno una superficie di circa 614 mq.

stato di possesso del bene al momento del sopralluogo

Il bene è libero da persone ed è ingombro da attrezzature e materiali da cantiere.

condominio

Non ricorre

formalità, vincoli, oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta a Piacenza il 30 dicembre 2008 ai nn. 21085-3628 di Euro 900.000,00= a favore della Banca di Credito Cooperativo di Creta - Credito Cooperativo Piacentino soc. coop. e contro --- Omissis --- e C. SAS, che colpisce il mappale 308 del foglio 23 Catasto Fabbricati di

Sarmato ed il mappale 308 del foglio 23 Catasto Terreni di Sarmato (cfr all pag 208-211);

- Decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Piacenza il 27 agosto 2013 ai nn. 92556621 a favore della Massa dei creditori --- Omissis --- & C. SNC e contro --- Omissis --- & C. SNC, che colpisce, fra l'altro il mappale 308 del foglio 23 Catasto Fabbricati di Sarmato (cfr all pag 332337);
- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Piacenza il 17 settembre 2018 ai nn. 11936-8524 a favore della Massa dei Creditori --- Omissis --- & C. SNC e contro --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- & C. SNC, che colpisce il mappale 308 del foglio 23 Catasto Fabbricati di Sarmato (cfr all pag 340-347).

regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il capannone è stato costruito in forza di:

- Permesso di costruire n. 12/2006 del 28/10/2006 prot. n. 8591 (cfr all pag 88)
- DIA n. 44/2008 per varianti interne con redistribuzione degli spazi e parziale cambio didestinazione del 07/11/2008 prot. 8829 (cfr all pag 89-91)
- certificato di conformità edilizia ed agibilità prot n. 3993 del 21.05.09 (cfr all pag 95-96)

opere abusive, condoni e sanatorie

Il terzo blocco interno non è stato autorizzato dalle competenti Autorità Comunali. Si dovrà prevedere la presentazione di una CIL in sanatoria. Si prevedono costi tecnici pari a € 1.500 per la regolarizzazione edilizia, e pari a € 1.000 per la regolarizzazione catastale

giudizi di conformità

conformità edilizia – E' necessaria una sanatoria per il terzo blocco in costruzione, come sopra riportato

conformità catastale - E' necessario un aggiornamento della planimetria catastale per il terzo blocco in costruzione

conformità urbanistica – verificata

conformità tecniche – verificato il certificato di conformità dell'impianto elettrico (cfr all pag 92), il certificato di conformità dell'impianto di terra (cfr all pag 93), il certificato di conformità dell'impianto antincendio (cfr all pag 94).

Altri gravami

Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

L'importo annuo delle spese di gestione è trascurabile.

Consistenze

Sarmato 23/308	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
capannone	38,80	22,20	861,36			
capannone	10,10	22,50	227,25			
primo piano	11,20	7,80	87,36	1175,97	100%	1175,97
primo piano	10,10	9,90	99,99	99,99	50%	50,00
cortile post	15,00	22,20	333,00			
cortile post	8,20	2,50	20,50			
	12,00	21,70	260,40	613,90		
TOTALE				1.889,86		1.225,97
<i>misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1938 1998, n.</i>						

La misura commerciale totale del capannone è, con un minimo arrotondamento, di 1.226 mq.

valutazione del bene

Sarmato è un piccolo Comune compreso fra i maggiori comuni di Rottofreno, Borgonovo e Castel San Giovanni. Ha vocazione tradizionalmente agricola. In passato lo zuccherificio Eridania aveva creato un indotto di un certo rilievo, ma ora è stato dismesso e le attività artigianali hanno vocazione locale.

Il capannone è peraltro in prossimità della via Emilia, ma non fronte strada. La richiesta di capannoni simili non è importante, e la vendita deve essere promossa soprattutto con un prezzo adeguatamente competitivo.

Si valuta il capannone libero, senza tener conto dei costi necessari alla regolamentazione edilizia e catastale, in 380 €/mq commerciale. Detta valutazione, su una superficie di 1.226 mq., porta ad un valore di stima di € 465.880.

Da questo importo bisogna dedurre i costi tecnici necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile di € 2.500.

Le deduzioni elencate qui sopra portano ad un valore del bene, nello stato in cui si trova, di € 463.380,00.

IVA

La vendita sarà soggetta ad IVA, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dal venditore.

opere urgenti da eseguire sul bene

Non si sono evidenziate opere urgenti da eseguirsi sul bene.

amministratore

Non ricorre

Valore di vendita giudiziaria

Come detto precedentemente, il bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ha un valore stimato di € 463.380.

In ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene realistico abbattere il valore stimato dell'immobile del 10%, ovvero applicare al valore stimato una riduzione di € 46.300.

Alla luce di tutto ciò, con un piccolo arrotondamento per comodità, si indica in euro 417.000,00 (euro quattro cento diciassette mila/00) il valore di vendita giudiziaria del bene.

A detto prezzo andranno aggiunte le spese di vendita giudiziaria, ipotecarie, catastali in misura fissa ed iva.

LOTTO 4 – Piacenza – via Vittorio Veneto 39

appartamento di 127 mq commerciali con box, posto auto e

cantina

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

Catasto fabbricati di Piacenza (cfr all pag 7-11, 14-19):

- fg. 49, part. 2549, sub 5, zona cens. 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superf. catastaletotale 124 mq, rendita € 666,23

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 39 piano: 1-S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis ---; CF:

--- OMISSIS ---; Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:VOLTURA D'UFFICIO del 07/07/2010 protocollo n. PC0135556 Voltura in atti dal 01/09/2010 Repertorio n.: 59408 Rogante: ROCCA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: Sede: MU 6643/10 - RECUP VOLT AUTOM (n. 5092.1/2010)

L'appartamento confina con vano scala comune, ascensore comune, area scoperta comune, ragioni Bosi - Bruschi o successi; la cantina confina con corridoio comune di cantine, terrapieno, ragioni Bosi e Manzella o successi

- fg. 49, part. 2549, sub 11, zona cens. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superf. catastaletotale 17 mq, rendita € 46,12

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO piano: T;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis ---; CF:

--- OMISSIS ---; Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:VOLTURA D'UFFICIO del 07/07/2010 protocollo n. PC0135556 Voltura in atti dal 01/09/2010 Repertorio n.: 59408 Rogante: ROCCA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: Sede: MU 6643/10 - RECUP VOLT AUTOM (n. 5092.1/2010)

Il posto auto confina con area comune, terrapieno, ragioni Loschi o successi, ragioni Pollorsi o successi

- fg. 49, part. 2549, sub 17, zona cens. 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, superf. catastaletotale 18 mq, rendita € 105,36

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 39 piano: 1-S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione degli immobili: --- Omissis --- nata a --- Omissis ---; CF:

--- OMISSIS ---; Proprietà per 1/1

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 07/07/2010 protocollo n. PC0135556 Voltura in atti dal 01/09/2010 Repertorio n.: 59408 Rogante: ROCCA Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: Sede: MU 6643/10 - RECUP VOLT AUTOM (n. 5092.1/2010)

L'autorimessa confina con area comune, terrapieno, ragioni Loschi o successi, ragioni Pollorsi o successi.

attuali e precedenti proprietari con cronistoria ventennale

Relazione ventennale aggiornata al 11 ottobre 2018 (cfr all pag 182-189):

Beni di proprietà di : --- OMISSIS ---, nata a Fluminimaggiore (CA) il --- Omissis --- Provenienza:

- acquisto da --- Omissis ---, con atto Notaio Giuseppe Rocca del 7 luglio 2010 rep. n.

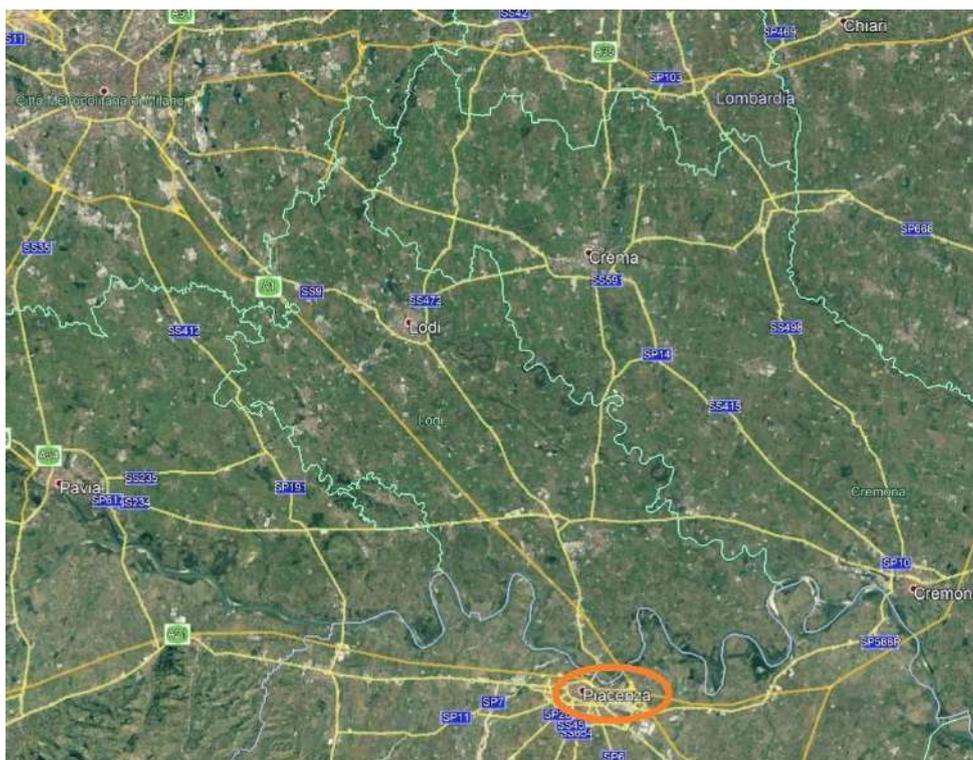
59408/25735 trascritto a Piacenza il 13 luglio 2010 ai nn. 10098-6643 (cfr all pag 48-57); - a ---

Omissis --- per acquisto da --- Omissis ---, con atto Notaio Giancani in data 24 marzo 2004 rep. n.66939/16486 trascritto a Piacenza il primo aprile 2004 ai nn. 5168-3798 (cfr all pag 58-66);

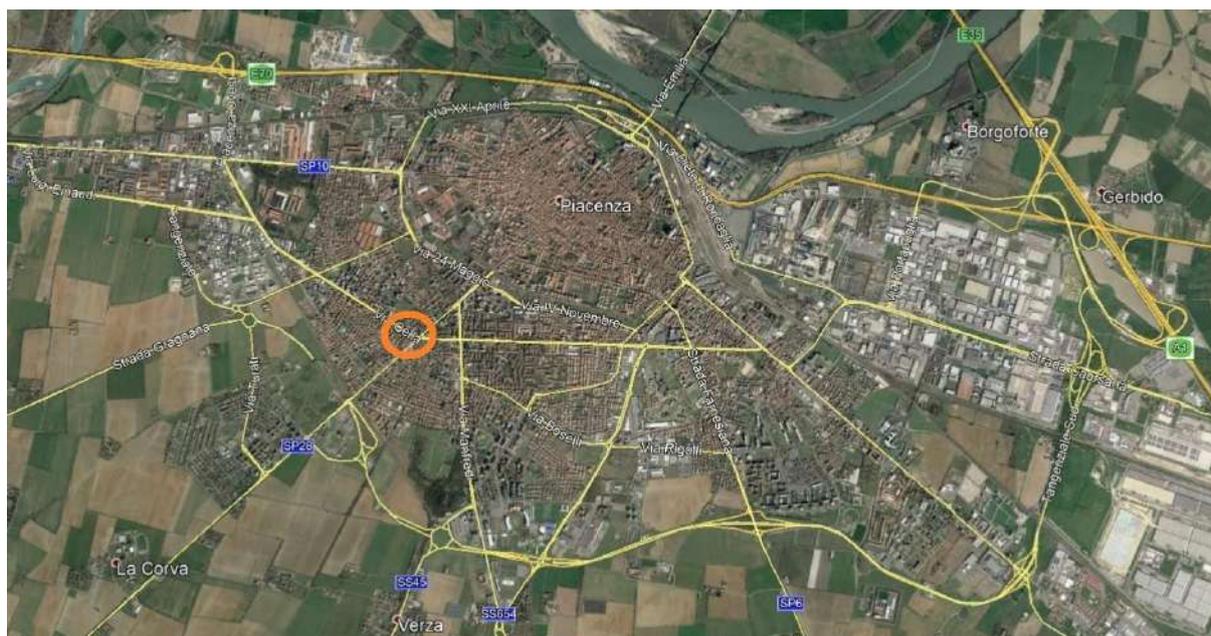
- alla --- Omissis --- da oltre il ventennio

descrizione dei beni

Piacenza è capoluogo di Provincia dell'Emilia Romagna. Ha circa 102.000 abitanti.



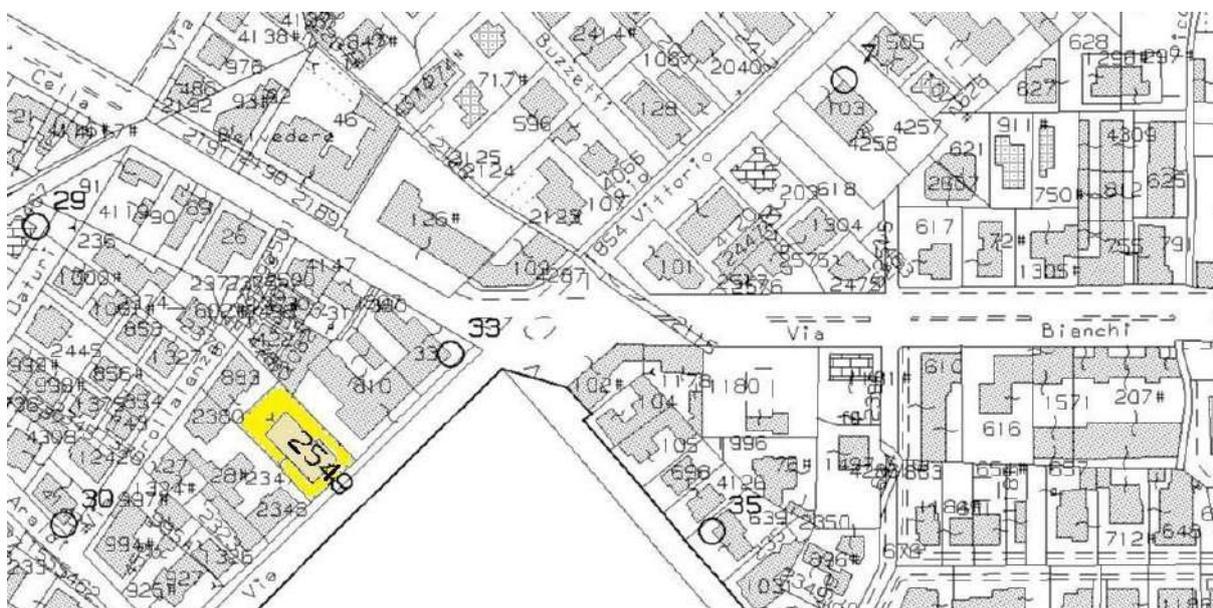
L'immobile oggetto della stima è situato in prossimità dell'incrocio fra via Vittorio Veneto, via Pietro Cella e via Bianchi.



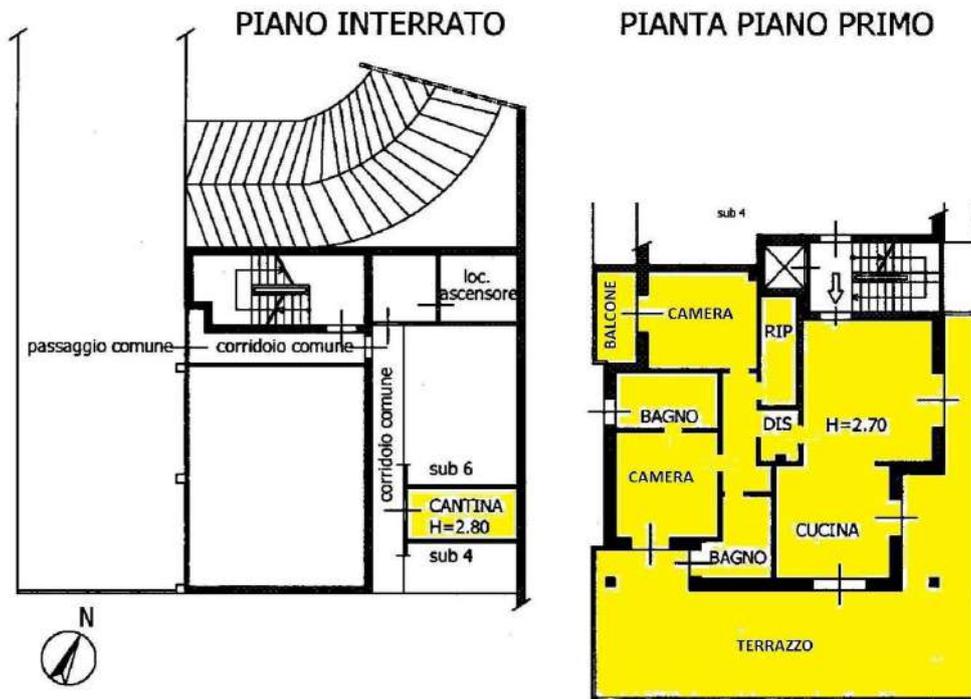
La zona, nella periferia sud di Piacenza, è particolarmente apprezzata dal mercato locale.



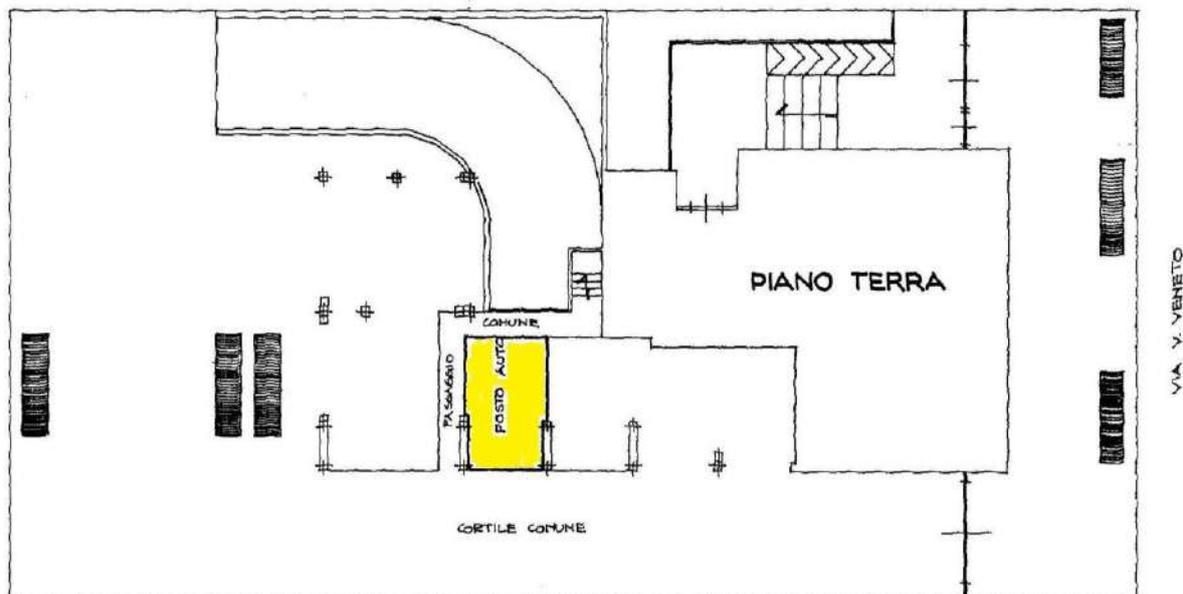
La posizione è logisticamente comoda, in vicinanza della tangenziale sud ma anche vicina al centro storico, viste le ridotte dimensioni della città.



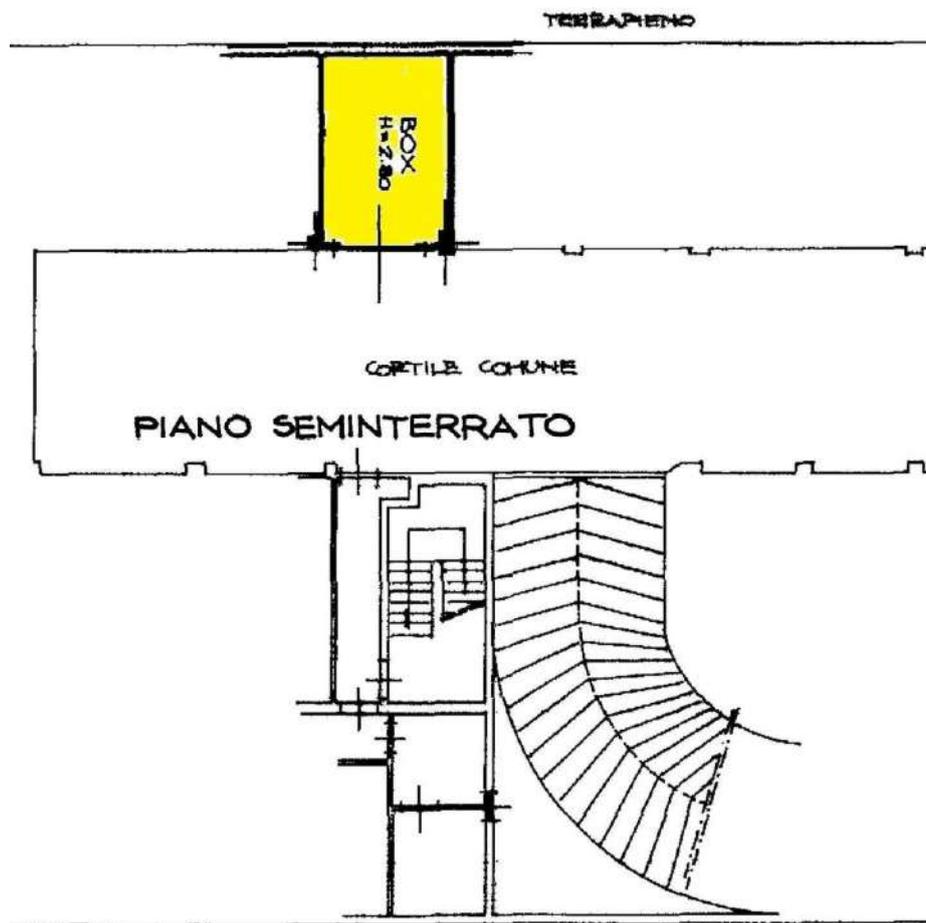
L'immobile, costituito da un corpo unico di 5 piani fuori terra ed uno interrato, è circondato da un'area dedicata al passaggio dei veicoli ed il parcheggio.



L'appartamento, al primo piano, è costituito da un grande ambiente giorno, due camere, due bagni ed un ripostiglio. Sono presenti un ampio terrazzo a sud ed un balcone ad ovest. Al piano interrato una cantina.



Al piano terra un posto auto coperto, ed al piano interrato un' autorimessa.



E' un complesso realizzato fra il 1993 ed il 1995, in buone condizioni.



Al piano interrato sono state realizzate le autorimesse e le cantine, al piano terra spazi comuni, posti auto ed un negozio con vetrine sul fronte, ed appartamenti ai tre piani sovrastanti.



L'accesso condominiale è nella parte destra del fronte strada, mentre a sinistra è stato realizzato l'accesso alle autorimesse interrato.



La pavimentazione esterna è in piastrelle di cemento per l'ingresso pedonale ed in autobloccanti per le zone con transito delle auto.



Al primo piano, sul fronte, troviamo l'appartamento oggetto della stima.

L'ingresso è direttamente nella zona giorno, diviso funzionalmente nelle tre parti di salotto, pranzo e cucina.



Oltre la zona cucina un ampio terrazzo che caratterizza l'appartamento. Il terrazzo è situato sopra il negozio attualmente dedicato ad edicola.



La zona notte è costituita da due camere, due bagni (di cui uno privato della camera matrimoniale) un disimpegno ed un ripostiglio.



La camera matrimoniale, sul fronte, ha accesso al terrazzo; la camera più piccola ad un piccolo balcone laterale.



Il bagno privato è dotato di vasca idromassaggio, mentre il secondo di una doccia. I bagni sono dotati di finestra.



La struttura dell'immobile è in cemento armato gettato in opera.

Parti esterne con intonaco esterno al civile tinteggiato, porta d'ingresso condominiale in alluminio nero, scale con rivestimento in granito e ringhiera in ferro laccato, ascensore.

L'appartamento è intonacato a gesso, il soffitto ha cassonetti in cartongesso, porta blindata, i bagni hanno stucco veneziano alle pareti. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno con termo-camera, tapparelle in PVC, pavimento in parquet in tutto l'appartamento eccettuato il bagno privato.

Impianti sottotraccia, impianto elettrico con sezionamento di 5 linee indipendenti, impianto termico indipendente con caldaia murale e termosifoni in ghisa, impianto di condizionamento con due split in zona giorno e zona notte, impianto TV non satellitare, impianto gas allacciato alla rete municipale del gas metano, scarichi con fosse biologiche recapitanti nella rete di fognature municipale.

Al piano terra un posto auto coperto.



Al piano interrato un autorimessa con portone metallico basculante, pavimento piastrellato, pareti tinteggiate.



Il garage è comodo, può ospitare moto e biciclette oltre ad un'auto.



Cantina con porta metallica basculante, pavimento piastrellato, pareti tinteggiate.



stato di possesso del bene al momento del sopralluogo

Il bene è occupato dalla proprietaria.

--- Omissis --- è residente a --- Omissis ---, di stato civile separata da --- Omissis ---. --- Omissis --- ed --- Omissis --- si sono sposati ad --- Omissis ---, con atto Notaio Motti del 09.03.94 hanno scelto il regime di separazione dei beni e successivamente si sono separati con provvedimento del Tribunale di Piacenza del 24.09.02 registrata ad Arena Po (PV) (cfr all pag 179-181).

condominio

Il Condominio Veneto ha l'esercizio ordinario ha periodo dal 21/2 al 20/2 di ogni anno.

L'unità immobiliare è debitrice di somme arretrate relative agli ultimi due esercizi, ed il futuro acquirente ne sarà tenuto responsabile in solido. L'amministratore informa che "il debito residuo è pari ad € 1779,39 fino alla scadenza del presente bilancio preventivo in corso". Per semplicità si considera il debito di 1.800 € (cfr all pag 82-87).

Dal rogito di acquisto a firma Notaio Rocca del 07.07.2010, rep. 59408, si evince che le quote millesimali dell'appartamento e della cantina corrispondono a 121,37 / 1000, quelle dell'autorimessa a 9,59 / 1000 e quelle del posto auto a 0,82 / 1000. L'appartamento in oggetto partecipa alle spese di ascensore e manutenzione della scala per 136,24/1000 (cfr all pag 48-57).

formalità, vincoli, oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta a Piacenza il 13 luglio 2010 ai nn. 10099-1980 per Euro 90.000,00= a favore della Banca Monte Parma SPA e contro --- Omissis ---, che colpisce i mappali 2549 sub 17, 2549 sub 11, 2549 sub 5 del foglio 49 Catasto Fabbricati di Piacenza (cfr all pag 216-218);
- Ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza il 21 marzo 2013 ai nn. 3279-399 per Euro 250.000,00= a favore della --- Omissis --- e contro --- Omissis --- & C. SNC, --- Omissis --- e Moroni Antonella, che colpisce, fra l'altro, i mappali 2549 sub 5, 2549 sub 11, 2549 sub 17 del foglio 49 del Catasto Fabbricati di Piacenza (cfr all pag 219-227);
- Vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter C.C. trascritto a Piacenza il 9 ottobre 2012 ai nn. 11698-8854 contro --- Omissis ---, che colpisce i mappali 2549 sub 5, 2549 sub 11, 2549 sub 17 del foglio 49 del Catasto Fabbricati di Piacenza (cfr all pag 228-231); - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Piacenza il 24 febbraio 2015 ai nn. 2021-1585 a favore di --- Omissis --- e --- Omissis --- e contro --- Omissis ---, che colpisce i mappali 2549

sub 17, 2549 sub 11, 2549 sub 5 del foglio 49 del Catasto Fabbricati di Piacenza (cfr all pag 338-339).

regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile è stato costruito in forza di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Piacenza in data 27 dicembre 1991 n. 1638 (cfr all pag97-99).
- inizio lavori in data 4 gennaio 1993
- successiva variante in data 22 novembre 1995 n. 986 (cfr all pag 100-102).
- fine lavori in data 7 dicembre 1995
- certificato di abitabilità rilasciato in data 10 gennaio 1996 n. 16232/95 (cfr all pag 103-106). - DIA n. 573/2004 del 31.03.04 con cui si invertono la cucina con la camera da letto e si apre una vetrata sul terrazzo (cfr all pag 107-109).

opere abusive, condoni e sanatorie

Non sono state ravvisate opere abusive, condoni o sanatorie

giudizi di conformità conformità

edilizia – verificata conformità

catastale - verificata conformità

urbanistica – verificata

conformità tecniche – dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico di PEROTTI

LUCIANO; dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di PRETI ANDREA del 17.11.95;

Certificato Prevenzione Incendi n. 25281 del 29.11.95

Altri gravami

Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

L'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.500

consistenze

Piacenza 49/2549/5	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
appartamento	5,60	1,40	7,84			
appartamento	9,70	3,50	33,95			
appartamento	10,60	1,60	16,96			
appartamento	11,40	2,40	27,36			
appartamento	10,10	1,90	19,19			
appartamento	6,60	1,00	6,60	111,90	100%	111,90
balcone	3,40	1,50	5,10			
terrazzo	1,40	3,40	4,76			
terrazzo	3,80	4,00	15,20	25,06	30%	7,52
terrazzo	3,80	9,30	35,34			
terrazzo	4,00	2,70	10,80			
terrazzo	5,60	1,20	6,72	52,86	10%	5,29
cantina	1,90	4,00	7,60	7,60	25%	1,90
TOTALE				197,42		126,60

misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

Piacenza 49/2549/11	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
posto auto	5,20	3,40	17,68	17,68	100%	17,68
TOTALE				17,68		17,68

misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

Piacenza 49/2549/17	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
autorimessa	5,50	3,40	18,70	18,70	100%	18,70
TOTALE				18,70		18,70

La misura commerciale totale dell'appartamento è, con un minimo arrotondamento, di 127 mq.

Il posto auto misura circa 18 mq e l'autorimessa misura circa 19 mq.

valutazione del bene

La zona di via Veneto a Piacenza è sempre piaciuta ai piacentini. La via è idealmente divisa in due parti dall'incrocio con via Pietro Cella / via Bianchi, e la parte verso il centro è certamente valutata

di più dell'altra. L'immobile, all'esterno dell'incrocio citato, è però in prossimità di esso. L'immobile è stato costruito da una primaria impresa piacentina fra il 1993 ed il 1995, ed è ben conservato. Il taglio dell'appartamento, con due camere da letto e due bagni su 110 mq, è fra i più richiesti; è vero anche che sono tanti gli appartamenti di questo tipo in vendita. L'appartamento è completo di cantina, posto auto coperto e garage. Il plus che distingue questa unità immobiliare è certamente l'ampio terrazzo di circa 75 mq, che offre una vita anche all'aperto nei mesi con clima favorevole. L'appartamento è situato al primo piano, ed il terrazzo è visibile dai due piani superiori. Al piano terra, sotto il terrazzo, è posta un'attività commerciale di edicola: se la tipologia di attività cambiasse ci sarebbe il rischio di avere maggior disturbo.

Tenuto conto di tutte queste caratteristiche, e senza considerare i debiti esistenti e la natura esecutiva della vendita, si valuta l'appartamento 220.000 €.

Da questo importo bisogna dedurre il saldo degli oneri condominiali relativi agli ultimi due esercizi, pari a € 1.800.

La deduzione citata qui sopra porta ad un valore del bene, nello stato in cui si trova, di € 218.200.

IVA

La vendita non sarà soggetta ad IVA in quanto il venditore è persona fisica non nell'esercizio di una propria professione. Sconterà pertanto l'imposta di registro nella misura di legge.

proprietà in quota: possibili alternative

Non ricorre

opere urgenti da eseguire sul bene

Non si sono evidenziate opere urgenti da eseguirsi sul bene.

amministratore

L'amministratore è il geom. Matteo Cavanna attraverso la Ges. Con. Di Cavanna Matteo e C. sas, via Stefano Fermi 21, 29122 Piacenza, tel 0523 751539, fax 0523 460077

Valore di vendita giudiziaria

Come detto precedentemente, il bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ha un valore stimato di € 218.200

In ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, si ritiene realistico abbattere il valore stimato dell'immobile del 10%, ovvero applicare al valore stimato una riduzione di € 21.800, fatto un piccolo arrotondamento per semplicità.

Alla luce di tutto ciò, con un piccolo arrotondamento per comodità, si indica in euro 196.400,00

(euro cento novanta sei mila quattro cento/00) il valore di vendita giudiziaria del bene.

A detto prezzo andranno aggiunte le spese di vendita giudiziaria, ipotecarie, catastali.

----- RIEPILOGO -----

Si riepilogano qui i valori della stima dei lotti:

LOTTO 1 – Borgonovo (PC) – località Le Fornaci	€	720.000
LOTTO 2 – S. Nicolò di Rottofreno (PC) – via Faustini	€	489.700
LOTTO 3 – Sarmato – via dell’Industria 4	€	417.000
LOTTO 4 – Piacenza – via Vittorio Veneto 39	€	196.400
totale della stima	€	1.823.100

Stima chiusa a Piacenza il 07.11.18

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

