

TRIBUNALE DI PIACENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI PIGNORATI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 22/2016 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: - **DO BANK S.P.A**
mandataria della UNICREDIT S.p.A.

CREDITORI INTERVENUTI: - **BANCA DI PIACENZA Soc. Coop per Azioni**
EQUITALIA Centro S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO: **Sig. [REDACTED]**



1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Antonino Fazio**

L'Esperto
Geom. Cucchetti Mario



All'illustrissimo signor Giudice del Tribunale di Piacenza, R.G.E. n° 22/2016.

Il sottoscritto **geometra Cucchetti Mario** nato a Cortemaggiore (PC) il 29/12/1965 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza al n° 1550, con studio in Piacenza, Via Santa Franca 29, nominato estimatore dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, è stato convocato all'udienza del 07/04/2016 e, previa ammonizione e dopo aver prestato il giuramento di rito di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, è stato incaricato di descrivere e stimare i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente:

- recatosi in loco in data 03/05/2016 in comune di Alseno (PC), in comune di Castell'Arquato (PC) ed in comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), alla presenza del Sig. [REDACTED], padre dell'esecutato, ha potuto visionare i beni oggetto di stima;
- esperite le indagini catastali;
- esperite le indagini ipotecarie;
- svolte le indagini presso i comuni di Alseno (PC), Castell'Arquato (PC) e Fiorenzuola d'Arda (PC); espone al Sig. G.E. le proprie conclusioni con la seguente relazione tecnica

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1.1) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE BENE IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI ALSENSO (PC):

Trattasi di fabbricato da cielo a terra su unico piano, adibito a laboratorio ubicato nel comune di Alseno (PC) in Via Fornace-Stazione in zona produttiva polifunzionale, composto da locale ad uso laboratorio artigianale, ufficio, atrio, anti wc e wc. L'unità immobiliare ha accesso carraio e pedonale da Via Fornace.

Il fabbricato ha struttura portante verticale in pilastri di cemento armato con tamponamento in pannelli prefabbricati; quella orizzontale, solai, in latero-cemento; la struttura del tetto è stata realizzata con struttura prefabbricata in cemento armato con copertura in lastre di eternit, lattoneria in lamiera preverniciata; le facciate sono in pannelli prefabbricati.

1.1.2) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE BENE IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC):

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a laboratorio ubicato nel comune di Castell'Arquato (PC) in Località san Lorenzo composto da locale ad uso officina e wc. L'unità immobiliare ha accesso carraio e pedonale dal cortile interno alla proprietà.

Il fabbricato ha struttura portante verticale in pilastri e muratura in cemento armato; quella orizzontale, solai, in latero-cemento; la struttura del tetto è stata realizzata a paretine di laterizio con solaio in latero-cemento con copertura in pannelli coibentati, lattoneria in rame; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

1.1.3) UBICAZIONE, TIPOLOGIA E DESCRIZIONE BENE IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC):

Trattasi di porzione di fabbricato adibito ad abitazione e cantine ubicato nel comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) in Via Da Saliceto n° 6/A in zona a prevalente destinazione residenziale. Il corpo di fabbrica ha accesso pedonale dalla Via Vittorio Veneto e carraio dalla Via Solferino.



Il fabbricato ha struttura portante verticale in laterizio; quella orizzontale, solai, in latero-cemento; la struttura del tetto è stata realizzata in paretine e tavelle con copertura in tegole marsigliesi, lattoneria in acciaio; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

1.2) DATI CATASTALI

1.2.1) CATASTO TERRENI COMUNE DI ALSENO (PC):

L' area coperta e scoperta è censita nel Catasto Terreni del Comune di Alseno (PC) come segue:

- Foglio 24 - mappale 128 - Ente Urbano - superficie Ha. 0.12.95 - area di enti urbani e promiscui (allegato A).

1.2.2) CATASTO TERRENI COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC):

L' area coperta e scoperta è censita nel Catasto Terreni del Comune di Castell'Arquato (PC) come segue:

- Foglio 28 - mappale 203 - Ente Urbano - superficie Ha. 0.13.74 - area di enti urbani e promiscui (allegato B).

1.2.3) CATASTO TERRENI COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC):

L' area coperta e scoperta è censita nel Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) come segue:

- Foglio 39 - mappale 183 - Ente Urbano - superficie Ha. 0.04.75 - area di enti urbani e promiscui (allegato C).

1.2.4) CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ALSENO (PC):

L'unità immobiliare oggetto di perizia è attualmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC) ed intestate come segue (allegato D):

- Foglio 24 - mappale 128 - Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza mq. 588 - Superficie catastale mq. 682 - Rendita Catastale €. 1.670,22 - Indirizzo: Via Fornace-Stazione n. 220 - n. 296 - n. 298;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Storico catastale:

- accatastamento per costituzione protocollo 113/1983 del 25/07/1983;
- bene immobile identificato con mappale 99 del foglio 24: è stato generato dalla variazione catastale del 16/09/1994 n° 11020.1/1994, per attribuzione identificativo catastale e classamento con istanza n° 2610/92;
- bene immobile identificato con mappale 128 del foglio 24: è stato generato dalla variazione catastale per modifica identificativo datata 04/09/2009, n. 10743.1/2009 in atti dal 04/09/2009 (protocollo n° PC0158647);
- bene immobile identificato con mappale 128 del foglio 24: è stato generato dalla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - variazione di toponomastica datata 21/02/2012, n. 1431.1/2012 in atti dal 21/02/2012 (protocollo n° PC0020402).



1.2.5) CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC):

L'unità immobiliare oggetto di perizia è attualmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato (PC) ed intestate come segue (allegato D):

- Foglio 28 - mappale 203 - Categoria C/3 - Classe 1 - Consistenza mq. 145 - Superficie catastale mq. 158 - Rendita Catastale €. 366,94 - Indirizzo Nucleo San Lorenzo;
- [REDACTED] nato a Fiorenzuola d'Arda il 23/02/1972 - C.F. [REDACTED] - Proprietà.

1.2.6) CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC):

L'unità immobiliare oggetto di perizia è attualmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) ed intestate come segue (allegato D):

- Foglio 39 - mappale 183 sub 1 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza vani 7,5 - Superficie catastale mq. 155- totale escluse aree scoperte mq. 136 - Rendita Catastale €. 561.65 - Indirizzo: Via Da saliceto n. 6A;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000.

1.3) CONFINI:

1.3.1) UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN COMUNE DI ALSENO (PC):

Il corpo di fabbrica confina in circondario con Via Fornace - Stazione, mappale 100, mappale 448, mappale 112 e mappale 99.

1.3.2) UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC):

L'unità immobiliare confina in circondario con cortile comune e mappale 541.

1.3.3) UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC):

L'unità immobiliare confina in circondario con Via Da Saliceto, vuoto cortile comune e vano scala comune.

1.4) DATI PIGNORAMENTO:

Verbale di pignoramento Immobiliare del 28 gennaio 2016, numero repertorio 96/2016, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2016, Registro Generale n° 1994, Registro Particolare n° 1585, a favore UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma - C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):



- Foglio 39 – Particella 183 sub 1 – Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 – Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6.
Costo della cancellazione: si pagheranno €. 262,00.

1.5) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI E DATI PIGNORAMENTO:

I dati catastali ed i dati indicati in pignoramento corrispondono esattamente.

1.6) PROVENIENZA E PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO (anteriore alla data di trascrizione del pignoramento).

da indagini esperite presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza dei Servizi di Pubblicità Immobiliare nell'ultimo ventennio, per le unità immobiliari oggetto di stima si sono avuti i seguenti passaggi di proprietà:
Bene immobile ubicato in comune di Alseno (PC):

- atto di compravendita notaio Dott.ssa Grazia Annunziata, datato 23 febbraio 2012, numero repertorio 19737, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 febbraio 2012, al n° 1597, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] S.n.c. di [REDACTED] & C con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1000/1000 del seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 – Mappale 128 – Categoria C/3 – Classe 2 - Consistenza mq. 647 – Strada Provinciale per Genova;
- atto di conferimento in società notaio Dott. Alberto Carrara Verdi, datato 1 settembre 1992, numero repertorio 292309, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 ottobre 1992, al n° 8181, a favore di [REDACTED] & C con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1000/1000 , contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà del seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati Comune di Alseno (PC):

- accatastamento per costituzione protocollo 113/1983 del 25/07/1983.

Bene immobile ubicato in comune di Castell'Arquato (PC):

- al 01/01/1996 l'immobile risultava già di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per come da atto di donazione, notaio Dott. Giuseppe Rocca, datato 2 ottobre 1995, numero repertorio 28769, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 ottobre 1995 al n° 7650 sul seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 – Mappale 203 sub 9 – Categoria C/3 – Classe 1 - Consistenza mq. 145 – Superficie catastale mq. 158 – Nucleo San Lorenzo;

Bene immobile ubicato in comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):



- atto per causa di morte, certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] datata 9 giugno 2000, numero 323/408, trascritta all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 dicembre 2001, al n° 10810, a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sul seguente bene immobile:
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
 - Foglio 39 - Mappale 183 sub 1 - Z.C. 2 - Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza vani 7,5 - Via Giovanni Da Saliceto n. 6/A.
- atto di compravendita notaio Dott. Aldo Ciappa, datato 16 settembre 2000, numero repertorio 273880, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 settembre 2000, al n° 7546, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1000/1000, [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 del seguente bene immobile:
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
 - Foglio 39 - Mappale 183 sub 1 - Z.C. 2 - Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza vani 7,5 - Via Giovanni Da Saliceto n. 6/A.

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

2.1) LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO IN COMUNE DI ALSENO (allegato E):

L'unità immobiliare si sviluppa su piano unico (primo fuori terra) ha accesso da area cortilizia esclusiva ed è composto da un locale ad uso laboratorio artigianale con carroponete, ufficio, atrio, anti wc e wc.

Il pavimento del laboratorio è stato realizzato in battuto di cemento.

I pavimenti di ufficio, atrio, anti wc e wc sono stati realizzati in piastrelle di ceramica.

Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica e tinteggiate.

I serramenti esterni del laboratorio artigianale (finestre e portefinestre) sono in alluminio con vetro doppio.

Il portone di accesso all'unità immobiliare è in plastica, sezionale a basculante con apertura elettrificata.

I serramenti esterni del locale ad uso ufficio (finestre e portefinestre) sono in legno con vetro doppio, anta a battente ed a ribalta.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia funzionante a gas metano e soffioni.

L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma. Quello idro-sanitario è di tipo standard.

Lo standard complessivo dell'unità immobiliare è di tipo economico.

I locali sono in discreto stato di manutenzione.

2.1) LABORATORIO UBICATO IN COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (allegato F):

L'unità immobiliare si sviluppa su piano unico (primo entro terra) ha accesso da area cortilizia comune ed è composto da un locale ad uso officina e wc.

Il pavimento dell'officina è stato realizzato in battuto di cemento; mentre quello del wc in piastrelle di ceramica.

Le pareti del wc sono rivestite con mattonelle di ceramica e tinteggiate.



Le pareti ed i soffitti dei locali sono tinteggiati.

I serramenti esterni (finestre) sono in ferro con vetro semplice; quella interna (porta) in legno senza specchiature.

I portoni di accesso all'unità immobiliare sono in lamiera e vetro semplice, a soffietto.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma.

Quello idro-sanitario è di tipo standard; l'acqua calda è generata da boiler elettrico.

Lo standard complessivo dell'unità immobiliare è di tipo economico.

I locali sono in discreto stato di manutenzione.

2.1) APPARTAMENTO UBICATO IN COMUNE DI FIORENUOLA D'ARDA (allegato G):

L'unità immobiliare si sviluppa su piano unico (terzo fuori terra) ha accesso da vano scala comune ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere da letto e tre balconi; fanno parte dell'immobile anche due locali ad uso cantina posti al piano terra (primo fuori terra).

I pavimenti dei locali sono stati realizzati in ceramica nella cucina e nel bagno ed in marmo in tutte le altre stanze.

Le pareti della cucina del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti dei locali sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti dei locali ad uso cantina sono stati realizzati in battuto di cemento.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con vetro doppio; quelli interni (porte) in legno con e senza specchiature.

La porta di accesso all'appartamento è in legno, mentre quella ai locali cantina sono in legno e lamiera

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia pensile funzionante a gas metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma.

Quello idro-sanitario è di tipo standard; l'acqua calda è generata dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Lo standard complessivo dell'unità immobiliare è di tipo economico.

I locali sono in discreto stato di manutenzione.

3) STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] è attualmente residente nel Comune di Castell'Arquato, Via Caneto n° 21/B, coniugato in regime di separazione dei beni (allegati N - O).

Il laboratorio artigianale ubicato in comune di Alseno (PC), Via Fornace – Stazione n. 220 – n. 296 – n. 298, è attualmente libero da persone e cose ma oggetto di contratto di locazione in essere stipulato in data 15 marzo 2015 della durata di anni quattro con inizio 15 giugno 2015 e termine 14 giugno 2019, tra il Sig. [REDACTED] e la Società [REDACTED], in persona del suo legale pro-tempore Sig. [REDACTED], con sede in [REDACTED] (iscritta al registro delle Imprese di Piacenza con P.ta I.V.A. [REDACTED]).

Il laboratorio (officina) ubicato in comune di Castell'Arquato (PC), Nucleo San Lorenzo, è attualmente affittato, come da contratto di locazione stipulato in data 1 marzo 2016, tra il Sig. [REDACTED] e al ditta



_____ con sede legale in _____ P.ta I.V.A.
_____ nella persona del titolare _____ C.F. _____ registrato
all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Piacenza, in data 15 marzo 2016 al n° 002596-serie 3T.

L'appartamento ubicato in comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), Via Da Saliceto n. 6A, è attualmente affittato, come da contratto di locazione stipulato in data 1 luglio 2013, tra il Sig. _____ e il Sig. _____, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Piacenza, in data 5 luglio 2013, al n° 864 serie 3.

**4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Tutti i fabbricati non sono gravati da formalità, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

**5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

Le unità immobiliari oggetto di perizia, nel ventennio, sono gravati da:

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento Immobiliare del 28 gennaio 2016, numero repertorio 96/2016, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2016, Registro Generale n° 1994, Registro Particolare n° 1585, a favore UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma - C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ nato a _____
_____ - C.F. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6.

Costo della cancellazione: si pagheranno €. 262,00.

ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI:

- atto giudiziario, ipoteca volontaria, Dott.ssa G. Annunziata datato 5 luglio 2011, repertorio n° 18765, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 luglio 2011, Registro Generale n° 9735, Registro Particolare n° 1790, a favore di Banca Monte Parma S.p.A. con sede a Parma, Piazzale Jacopo Sanvitale 1, contro _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ per il diritto di proprietà per 1/1 sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6.



Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

- atto giudiziario, ipoteca volontaria, Dott.ssa G. Annunziata datato 11 aprile 2012, repertorio n° 19910, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 aprile 2012, Registro Generale n° 4057, Registro Particolare n° 517, a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

- atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Tribunale di Piacenza, datato 19 febbraio 2014 n° 328, per un importo totale pari ad €. 187.752,72, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 marzo 2014, Registro Generale n° 2215, Registro Particolare n° 313, a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni, con sede a Piacenza Via Mazzini 20, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6; e su altri beni immobili cointestati con la Sig.ra Croci Carla ubicati in comune di Castell'Arquato e Vernasca non oggetto di esecuzione immobiliare.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

- ipoteca legale, Equitalia Centro S.p.A., datata 225 marzo 2016, n° 711/8516, per un importo totale pari ad €. 220.344,10, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo 2016, Registro Generale n° 4308, Registro Particolare n° 489, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, contro [REDACTED] nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 23/02/1972 - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6;



e per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ su altri beni immobili ubicati in comune di Lugagnano val d'Arda non oggetto di esecuzione immobiliare.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

6) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

6.1.1) DATI URBANISTICI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN COMUNE DI ALSENSO (PC):

Il lotto di terreno sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia, è classificato nell'attuale e vigente P.S.C. del Comune di Alseno (PC) in "Insediamenti produttivi polifunzionali" soggetto e regolato dall'art. 12 punto 1 delle Norme di Attuazione di P.S.C. (allegato H).

6.1.2) ANNO DI COSTRUZIONE E SUA REGOLARITA'

A seguito esame della documentazione di rito ed in base agli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si attesta che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in forza di concessione edilizia n° 135 rilasciata dal comune di Alseno in data 12 novembre 1980 prot. n° 1973 ritirata in data 12 dicembre 1980 e successiva variante n° 74/83 rilasciata dal comune di Alseno in data 16 giugno 1983, inizio lavori 5 ottobre 1981 - fine lavori 30 giugno 1983. Successivamente è stata presentata una DIA per opere interne di ristrutturazione presentata in data 30 marzo 2000, prot. n° 2274.

A seguito esame della documentazione di rito ed in base agli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si attesta che l'immobile è stato dichiarato agibile in data 14 luglio 1983, come da certificati di agibilità n° 135/80 e 74/83 protocollo n° 3682 (allegato I).

6.2.1) DATI URBANISTICI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC):

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di perizia, è classificato negli attuali e vigenti P.S.C. e R.U.E. del Comune di Castell'Arquato (PC) in "Ambiti urbani consolidati di tipo 2" soggetto e regolato dall'art 29 del R.U.E. (allegati J - K).

6.2.2) ANNO DI COSTRUZIONE E SUA REGOLARITA'

A seguito esame della documentazione di rito ed in base agli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si attesta che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato con licenza edilizia n° 2372 del 10 novembre 1969 protocollata ma non visionabile poiché mancante dagli archivi, successiva licenza edilizia n° 1207, prot. n° 1604 del 21 marzo 1972 e conclusiva licenza edilizia n° 1649, prot. n° 3073 del 13 luglio 1974, inizio lavori anno 1970 - fine lavori anno 1975.

A seguito esame della documentazione di rito ed in base agli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si attesta che non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità dell'immobile.

6.3.1) DATI URBANISTICI UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC):

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di perizia, è classificato negli attuali e vigenti P.S.C. e R.U.E. del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) in "Ambito



consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-B" soggetto e regolato dall'art. 3.2.4 del R.U.E. (allegato L).

6.2.2) ANNO DI COSTRUZIONE E SUA REGOLARITA'

A seguito esame della documentazione di rito ed in base agli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si attesta che il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in forza di licenza edilizia n° 176 rilasciata dal Sindaco del comune di Fiorenzuola d'Arda in data 23 novembre 1970, successiva licenza di volturazione n° 209 del 22 dicembre 1970, inizio lavori 19 novembre 1970 e fine lavori 7 marzo 1976.

A seguito esame della documentazione di rito ed in base agli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si attesta che l'immobile è stato dichiarato agibile in data 27 novembre 1976, come da certificato di abitabilità n° 1114 con collaudo dei VV. FF. 051 del 26 marzo 1976, n° 2397-15738/71.

Sia l'appartamento posto al piano secondo che i locali posti al piano seminterrato non risultano conformi ai titoli abitativi sopra descritti in quanto nell'appartamento sono state realizzate due pareti divisorie interne che hanno generato la creazione di un piccolo locale ad uso angolo cottura (vedi foto n° 18), mentre nei locali ad uso cantina posti al piano seminterrato la parete in laterizio che divide i due locali è stata posta in opera in posizione differente rispetto a quanto dichiarato negli atti amministrativi di progetto inoltre non è stata realizzata una parete divisoria interna (allegato M). Le modifiche apportate non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, però in sede di vendita si dovranno depositare presso il comune di Fiorenzuola d'Arda una pratica amministrativa di SCIA in sanatoria (con pagamento della relativa sanzione) e conseguente pratica di richiesta di abitabilità. Si dovrà inoltre provvedere al deposito, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio competente, della pratica di variazione catastale. L'ammontare della spese tecniche per l'espletamento dei vari incarichi è quantificabile in **€ 1.500,00** circa.

11

7) VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il sottoscritto esperto:

- accertata la consistenza dei beni oggetto di pignoramento;
- preso atto della configurazione dei beni;

ritiene che detti beni debbano essere venduti in due lotti distinti e più precisamente:

7.1) LOTTO 1: LABORATORIO UBICATO IN COMUNE DI ALSENO:

quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, di un intero corpo di fabbrica ubicato in Comune di Alseno (PC) costituito da locale ad uso laboratorio artigianale, ufficio, atrio, anti wc e wc, censito al Catasto Fabbricati Comune di Alseno (PC) come segue:

- Foglio 24 - Mappale 128 - Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza mq. 588 – Superficie Catastale mq. 682
- Rendita Catastale €. 1.670,22 – Indirizzo: Via Fornace – Stazione n. 220, n. 296, n. 298 – Piano terra.

7.1.1) CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata secondo usi e consuetudini del luogo è la seguente:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE		INDICE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	
LABORATORIO	Mq.	611.80	1,00	Mq.	611.80

Geometra Mario Cucchetti Via Santa Franca 29 - 29121 Piacenza

Telefono e fax 0523/323703 - Cellulare 340/8349162

e mail: mario.cucchetti@libero.it - PEC: mario.cucchetti@geopec.it



AREA CORTILIZIA	Mq.	683,50	0,10	Mq.	68,35
TOTALE				Mq.	680,15

Tenuti in considerazione la posizione, lo stato di fatto in cui si trova, la situazione del mercato immobiliare, di quanto precedentemente citato, avuti presenti i valori correnti di immobili consimili ed in base alle indagini esperite dal sottoscritto si ritiene equo assegnare all'unità immobiliare il seguente valore:

- Superficie equivalente laboratorio **MQ. 680,15** x €/mq 200,00 = €.136.030,00, arrotondato ad **€.**
136.000,00 (euro centotrentaseimila//00).

7.2) LOTTO 2: LABORATORIO UBICATO IN COMUNE DI CASTELL'ARQUATO:

quota di 1/1 di proprietà, di unità immobiliare ubicata in Comune di Castell'Arquato (PC) costituito da locale ad uso officina e wc, censita al Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC) come segue:

- Foglio 28 - Mappale 203 sub 9 - Categoria C/3 - Classe 1 - Consistenza mq. 145 – Superficie Catastale mq. 158 - Rendita Catastale €. 366,94 – Indirizzo: Nucleo San Lorenzo – Piano S1.

7.2.1) CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata secondo usi e consuetudini del luogo è la seguente:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE		INDICE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	
OFFICINA	Mq.	151,00	1,00	Mq.	151,00
AREA CORTILIZIA	Mq.	72,00	0,10	Mq.	7,20
TOTALE				Mq.	158,20

Tenuti in considerazione la posizione, lo stato di fatto in cui si trova, la situazione del mercato immobiliare, di quanto precedentemente citato, avuti presenti i valori correnti di immobili consimili ed in base alle indagini esperite dal sottoscritto si ritiene equo assegnare all'unità immobiliare il seguente valore:

- Superficie equivalente laboratorio **MQ. 158,20** x €/mq 160,00 = €. 25.312,00, arrotondato ad **€.**
25.300,00 (euro venticinquemilatrecento//00).

7.3) LOTTO 3: APPARTAMENTO UBICATO IN COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA:

quota di 1/1 di proprietà, di unità immobiliare ubicata in Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) costituito da abitazione e cantine, censita al Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) come segue:

- Foglio 39 - Mappale 183 sub 1 – Z. C. 2 - Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza vani 7,5 – Superficie Catastale Totale mq. 155 – Totale escluse aree scoperte mq. 136 - Rendita Catastale €. 561,65 – Indirizzo: Via Da Saliceto n. 6A – Piano T-2.

7.3.1) CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata secondo usi e consuetudini del luogo è la seguente:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE		INDICE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	
APPARTAMENTO	Mq.	119,85	1,00	Mq.	119,85
BALCONI	Mq.	7,26	0,33	Mq.	2,40
CANTINE	Mq.	55,68	0,50	Mq.	27,84
TOTALE				Mq.	150,09



Tenuti in considerazione la posizione, lo stato di fatto in cui si trova, la situazione del mercato immobiliare, di quanto precedentemente citato, avuti presenti i valori correnti di immobili consimili ed in base alle indagini esperite dal sottoscritto si ritiene equo assegnare all'unità immobiliare il seguente valore:

- Superficie equivalente appartamento MQ. 150,09 x €/mq 1.000,00 = €. 150.090,00, arrotondato ad €. **150.000,00 (euro centocinquantamila/00).**

8) PAGAMENTO DELL'I.V.A. DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

Non è previsto alcun addebito di I.V.A. in quanto trattasi di beni immobili personali.

La cifra calcolata dallo scrivente nel precedente punto 7) dovrà essere aumentata della tassa di registro e delle spese d'asta (atto notarile, imposta di registro, spese di voltura, trascrizione e marche da bollo) pari a circa €. 1.000,00.

9) PARERE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SULLA POSSIBILITA' DI COMODA DIVISIBILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE

Vista la conformazione delle varie unità immobiliari che compongono i tre lotti lo scrivente ritiene sia possibile sia la vendita degli interi lotti che la vendita frazionata dei vari immobili. A tale proposito lo scrivente attribuisce un valore ad ogni unità immobiliare e conseguentemente agli interi lotti.

10) OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE PER RIPRISTINARE FUNZIONALITA' COMPROMESSA OVVERO PER EVITARE UNA COMPROMISSIONE DELLA FUNZIONALITA' STESSA

Nessuna opera da eseguire in quanto le unità immobiliari sono agibili, abitabili e perfettamente funzionanti.

PARTE CONCLUSIVA RIASSUNTIVA

La consistenza, l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed il valore dei lotti sono così evidenziati:

LOTTO 1 - BENE IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI ALSENO (PC):

quota di 1/1 di proprietà di fabbricato ad uso laboratorio censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC); Foglio 24 - Mappale 128 - Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza mq. 588 - Superficie Catastale mq. 682 - Rendita Catastale €. 1.670,22 - Indirizzo Via Fornace - Stazione n. 220, n. 296, n. 298 - Piano Terra; intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE	
LABORATORIO	€.	136.000,00
LOTTO 1: COMPLESSIVI	€.	136.000,00

Si evidenzia quanto segue:



- sarà necessario redigere l'Attestazione di Certificazione Energetica per quanto riguarda l'ufficio e i depositi, in quanto a tutt'oggi ne risultano sprovvisti con onorario del tecnico da conteggiarsi in circa €. 300,00 cadauno a cui dovrà essere aggiunto il contributo integrativo e l'I.V.A. di legge.

CONFINI.

Il corpo di fabbrica confina in circondario con Via Fornace – Stazione, mappale 100, mappale 448, mappale 112 e mappale 99.

REGIME PATRIMONIALE:

il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] è attualmente residente nel Comune di Castell'Arquato, Via Caneto n° 21/B, coniugato in regime di separazione dei beni (allegato O).

Gli immobili oggetto della perizia estimativa, nel ventennio, sono gravati da:

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento Immobiliare del 28 gennaio 2016, numero repertorio 96/2016, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2016, Registro Generale n° 1994, Registro Particolare n° 1585, a favore UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma - C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 23/02/1972 – C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 – Natura C/3 - Consistenza mq. 588 – Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 – Particella 203 sub 9 – Natura C/3 - Consistenza mq. 145 – Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 – Particella 183 sub 1 – Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 – Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6.

Costo della cancellazione: si pagheranno €. 262,00.

ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI:

- atto giudiziario, ipoteca volontaria, Dott.ssa G. Annunziata datato 11 aprile 2012, repertorio n° 19910, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 aprile 2012, Registro Generale n° 4057, Registro Particolare n° 517, a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 – Natura C/3 - Consistenza mq. 588 – Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

- atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Tribunale di Piacenza, datato 19 febbraio 2014 n° 328, per un importo totale pari ad €. 187.752,72, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 marzo 2014, Registro Generale n° 2215, Registro Particolare n° 313, a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni, con sede a Piacenza Via Mazzini 20, contro



██████████ nato a ██████████ - C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:
Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):
- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.
Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):
- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6;
e su altri beni immobili cointestati con la Sig.ra ██████████ ubicati in comune di Castell'Arquato e Vernasca non oggetto di esecuzione immobiliare.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

- ipoteca legale, Equitalia Centro S.p.A., datata 225 marzo 2016, n° 711/8516, per un importo totale pari ad €. 220.344,10, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo 2016, Registro Generale n° 4308, Registro Particolare n° 489, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):
- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.
Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):
- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6;
e per la quota di proprietà di 1/2 su altri beni immobili ubicati in comune di Lugagnano val d'Arda non oggetto di esecuzione immobiliare.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

LOTTO 2 BENI IMMOBILI UBCATI IN COMUNE DI CASTELL'ARQUATO (PC):

quota di 1/1 di proprietà di immobile ad uso laboratorio censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castell'Arquato (PC), Foglio 28 - Mappale 203 sub 9 - Categoria C/3 - Classe 1 - Consistenza mq. 145 - Superficie Catastale mq. 158 - Rendita Catastale €. 366,94 - Indirizzo: Nucleo San Lorenzo - Piano S1; intestato a ██████████ nato a ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà.

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE	
OFFICINA	€.	25.300,00
LOTTO 2: COMPLESSIVI	€.	25.300,00

CONFINI.



L'unità immobiliare confina in circondario con cortile comune e mappale 541.

REGIME PATRIMONIALE:

il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] è attualmente residente nel Comune di Castell'Arquato, Via Caneto n° 21/B, coniugato in regime di separazione dei beni (allegato O).

Gli immobili oggetto della perizia estimativa, nel ventennio, sono gravati da:

Verbale di pignoramento Immobiliare del 28 gennaio 2016, numero repertorio 96/2016, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2016, Registro Generale n° 1994, Registro Particolare n° 1585, a favore UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma - C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6.

Costo della cancellazione: si pagheranno €. 262,00.

ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI:

- atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Tribunale di Piacenza, datato 19 febbraio 2014 n° 328, per un importo totale pari ad €. 187.752,72, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 marzo 2014, Registro Generale n° 2215, Registro Particolare n° 313, a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni, con sede a Piacenza Via Mazzini 20, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6; e su altri beni immobili cointestati con la Sig.ra [REDACTED] ubicati in comune di Castell'Arquato e Vernasca non oggetto di esecuzione immobiliare.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

- ipoteca legale, Equitalia Centro S.p.A., datata 225 marzo 2016, n° 711/8516, per un importo totale pari ad €. 220.344,10, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo 2016, Registro Generale n° 4308, Registro Particolare n° 489, a favore di EQUITALIA



CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):

- Foglio 28 - Particella 203 sub 9 - Natura C/3 - Consistenza mq. 145 - Indirizzo Lo. San Lorenzo.

Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):

- Foglio 39 - Particella 183 sub 1 - Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 - Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6; e per la quota di proprietà di 1/2 su altri beni immobili ubicati in comune di Lugagnano val d'Arda non oggetto di esecuzione immobiliare.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

LOTTO 3 BENI IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA (PC):

quota di 1/1 di proprietà di immobile ad uso abitazione con cantine, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), Foglio 39 - Mappale 183 sub 1 - Z.C. 2 - Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza vani 7,5 - Superficie Catastale totale mq. 155 - Totale escluse aree scoperte mq. 136 - Rendita Catastale €. 561,65 - Indirizzo: Via Da Saliceto - Piano T-2; intestato a [REDACTED] nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 23/02/1972 - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE	
APPARTAMENTO	€.	150.000,00
LOTTO 3: COMPLESSIVI	€.	150.000,00

17

CONFINI.

L'unità immobiliare confina in circondario con Via Da Saliceto, vuoto cortile comune e vano scala comune.

REGIME PATRIMONIALE:

il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] è attualmente residente nel Comune di Castell'Arquato, Via Caneto n° 21/B, coniugato in regime di separazione dei beni (allegato O).

Gli immobili oggetto della perizia estimativa, nel ventennio, sono gravati da:

Verbale di pignoramento Immobiliare del 28 gennaio 2016, numero repertorio 96/2016, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2016, Registro Generale n° 1994, Registro Particolare n° 1585, a favore UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma - C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 :

Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):

- Foglio 24 - Particella 128 - Natura C/3 - Consistenza mq. 588 - Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.

Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):



- Foglio 28 – Particella 203 sub 9 – Natura C/3 - Consistenza mq. 145 – Indirizzo Lo. San Lorenzo.
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
- Foglio 39 – Particella 183 sub 1 – Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 – Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6.
Costo della cancellazione: si pagheranno € 262,00.

ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI:

- atto giudiziario, ipoteca volontaria, Dott.ssa G. Annunziata datato 5 luglio 2011, repertorio n° 18765, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 luglio 2011, Registro Generale n° 9735, Registro Particolare n° 1790, a favore di Banca Monte Parma S.p.A. con sede a Parma, Piazzale Jacopo Sanvitale 1, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sul seguente immobile:
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
- Foglio 39 – Particella 183 sub 1 – Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 – Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6.
Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a € 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a € 262,00.
- atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, Tribunale di Piacenza, datato 19 febbraio 2014 n° 328, per un importo totale pari ad € 187.752,72, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 marzo 2014, Registro Generale n° 2215, Registro Particolare n° 313, a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni, con sede a Piacenza Via Mazzini 20, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:
Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):
- Foglio 24 - Particella 128 – Natura C/3 - Consistenza mq. 588 – Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.
Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):
- Foglio 28 – Particella 203 sub 9 – Natura C/3 - Consistenza mq. 145 – Indirizzo Lo. San Lorenzo.
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC):
- Foglio 39 – Particella 183 sub 1 – Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 – Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6;
e su altri beni immobili cointestati con la [REDACTED]
Vernasca non oggetto di esecuzione immobiliare.
Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a € 94,00 per spese e comunque la spesa minima sarà pari a € 262,00.
- ipoteca legale, Equitalia Centro S.p.A., datata 225 marzo 2016, n° 711/8516, per un importo totale pari ad € 220.344,10, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo 2016, Registro Generale n° 4308, Registro Particolare n° 489, a favore di EQUITALE CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 sui seguenti immobili:
Catasto Fabbricati del Comune di Alseno (PC):
- Foglio 24 - Particella 128 – Natura C/3 - Consistenza mq. 588 – Indirizzo Loc. Stazione, Via Fornace.
Catasto Fabbricati Comune di Castell'Arquato (PC):



- Foglio 28 – Particella 203 sub 9 – Natura C/3 - Consistenza mq. 145 – Indirizzo Lo. San Lorenzo.
Catasto Fabbricati Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC);
- Foglio 39 – Particella 183 sub 1 – Natura A/2 - Consistenza vani 7,5 – Indirizzo Via Da Saliceto n°. c. 6;
e per la quota di proprietà di ½ su altri beni immobili ubicati in comune di Lugagnano val d'Arda non
oggetto di esecuzione immobiliare.

Costo della cancellazione: si dovrà pagare lo 0,5% della cifra iscritta oltre a €. 94,00 per spese e
comunque la spesa minima sarà pari a €. 262,00.

I beni oggetto della presente sono stati stimati considerandoli nell'attuale stato di fatto e di diritto,
comprendendo ogni relativo accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, con gli inerenti diritti, azioni,
ragioni, servitù attive e passive se e come esistenti in fatto.

Piacenza, 01/09/2016.

L'Espresso
Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N.° 1550
CUCCHETTI MARIO
(Cucchetti geom.Mario)

ALLEGATI:

- A) estratto di mappa catastale comune di Alseno (PC);
- B) estratto di mappa catastale comune di Castell'Arquato (PC);
- C) estratto di mappa catastale comune di Fiorenzuola d'Arda (PC);
- D) visure catastali;
- E) planimetria catastale immobile ubicato in comune di Alseno (PC);
- F) planimetria catastale immobile ubicato in comune di Castell'Arquato (PC);
- G) planimetria catastale immobile ubicato in comune di Fiorenzuola d'Arda (PC);
- H) stralcio norme di attuazione di R.U.E. comune di Alseno (PC);
- I) agibilità unità immobiliare ad uso capannone artigianale ubicato in comune di Alseno (PC);
- J) estratto di R.U.E. e P.S.C. comune di Castell'Arquato (PC);
- K) stralcio norme di attuazione di R.U.E. comune di Castell'Arquato (PC);
- L) estratto di R.U.E. e P.S.C. e stralcio norme di attuazione di R.U.E. del comune di Fiorenzuola d'Arda (PC);
- M) planimetrie stato di progetto e stato di fatto immobile ubicato in comune di Fiorenzuola d'Arda (PC);
- N) certificato di residenza – cittadinanza Sig. [REDACTED] comune di Castell'Arquato (PC);
- O) estratto di matrimonio Sig. [REDACTED] comune di Castell'Arquato (PC);
- P) documentazione fotografica bene immobile ubicato in comune di Alseno (PC);
- Q) documentazione fotografica bene immobile ubicato in comune di Castell'Arquato (PC);
- R) documentazione fotografica bene immobile ubicato in comune di Fiorenzuola d'Arda (PC).

