TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco Popolare Soc.Coop.

DEBITORE:

[redacted] s.r.l.

GIUDICE:

Dott.Antonino Fazio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2016

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Marco Facchini

CF:FCCMRC60T17G535U
con studio in PIACENZA (PC) via Ernesto Prati, 12
telefono: 0523388668
fax: 1786028788
email: mfacching@alice.it
PEC: marco.facchini@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **922,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 937 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. / 2, superficie 922, deduzione A10; A2, reddito agrario 9,29 €, reddito dominicale 7,04 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 938, 335, 340, 341, 367, 926, salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**922,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 73.760,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 66.384,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data 28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Gianì di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]o nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]te nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI, FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **922,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 937 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. / 2, superficie 922, deduzione A10; A2, reddito agrario 9,29 €, reddito dominicale 7,04 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 938, 335, 340, 341, 367, 926, salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]o e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma essenzialmente rettangolare con una piccola appendice in confine con i mappali 367, 926 e 942 ed data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	922,00	x	100 %	=	922,00
Totale:	**922,00**				**922,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	922,00	x	80,00	=	**73.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	922,00	0,00	73.760,00	73.760,00
				73.760,00 €	**73.760,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.376,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.384,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **556,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 556, deduzione A10;A2, reddito agrario 5,60 €, reddito dominicale 4,24 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 940, 333, 334, 335,938, salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**556,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 44.480,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 40.032,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data 28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Gianì di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI , FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **556,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 939 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 556, deduzione A10;A2, reddito agrario 5,60 €, reddito dominicale 4,24 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 940, 333, 334, 335,938, salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma essenzialmente rettangolare ed alla data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	556,00	x	100 %	=	556,00
Totale:	**556,00**				**556,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	556,00	x	80,00	=	**44.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

A	terreno residenziale	556,00	0,00	44.480,00	44.480,00
				44.480,00 €	**44.480,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.448,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.032,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **1.089,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2 , superficie 1089, deduzione A10;A2, reddito agrario 10,97 €, reddito dominicale 8,31 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 330, 331, 332, 333, 939, salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.089,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 87.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.408,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxx S.p.a. n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data 28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Gianì di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI , FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **1.089,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2 , superficie 1089, deduzione A10;A2, reddito agrario 10,97 €, reddito dominicale 8,31 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 330, 331, 332, 333, 939, salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma essenzialmente rettangolare con una piccola appendice in confine con i mappali 333, 939 e 942 ed alla data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.089,00	x	100 %	=	1.089,00
Totale:	**1.089,00**				**1.089,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.089,00	x	80,00	=	**87.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.089,00	0,00	87.120,00	87.120,00
				87.120,00 €	**87.120,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.712,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.408,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **1.227,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 941 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 1227, deduzione A10;A2, reddito agrario 12,36 €, reddito dominicale 9,37 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.227,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 98.160,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 88.344,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxx S.p.a. n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data 28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Gianì di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI , FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **1.227,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 941 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 1227, deduzione A10;A2, reddito agrario 12,36 €, reddito dominicale 9,37 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), salvo altri
  detta particella deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma essenzialmente rettangolare ed alla data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.227,00	x	100 %	=	1.227,00
Totale:	**1.227,00**				**1.227,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.227,00	x	80,00	=	**98.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.227,00	0,00	98.160,00	98.160,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

	98.160,00 €	**98.160,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.160,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.816,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.344,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)

Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 959 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 480, deduzione A10;A2, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 960, 155, 984, salvo altri
  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **480,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.560,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted]s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Giani di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI, FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 959 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 480, deduzione A10;A2, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 960, 155, 984, salvo altri
  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma essenzialmente rettangolare ed alla data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	**480,00**				**480,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	480,00	x	80,00	=	**38.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	480,00	0,00	38.400,00	38.400,00
				38.400,00 €	**38.400,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 3.840,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.560,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 960 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 480, deduzione A10;A2, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 961,, 155, 959, salvo altri
  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **480,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.560,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted]s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted]per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Giani di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted]per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI , FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini , frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 960 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 480, deduzione A10;A2, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 961,, 155, 959, salvo altri
  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma essenzialmente rettangolare ed alla data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	**480,00**				**480,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	480,00	x	80,00	=	**38.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	480,00	0,00	38.400,00	38.400,00
				38.400,00 €	**38.400,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 3.840,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.560,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO Via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)

Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 961 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2 , superficie 480, deduzione A10;A2, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010

  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 962,, 155, 960, salvo altri

  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **480,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.560,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted]s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Giani di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI, FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO Via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 961 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2 , superficie 480, deduzione A10;A2, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), mappali 962,, 155, 960, salvo altri
  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma essenzialmente rettangolare ed alla data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	**480,00**				**480,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	480,00	x	80,00	=	**38.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	480,00	0,00	38.400,00	38.400,00
				38.400,00 €	**38.400,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 3.840,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.560,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **502,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)
Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 502, deduzione A10;A2, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), strada Comunale del Cornale (via A.Manfredini), mappali 948, 155, 961, salvo altri
  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **502,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.144,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 32.529,60**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)
voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted]s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted]s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted]s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato nonché di area edificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted]per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Giani di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted]per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI, FRAZIONE SAN GIULIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano, della superficie commerciale di **502,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] s.r.l.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene immobile in oggetto è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Castelvetro Piacentino, in via Manfredini - Località San Giuliano.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor./2, superficie 502, deduzione A10;A2, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010)
  Coerenze: in circondario con strada di lottizzazione (mapp.942), strada Comunale del Cornale (via A.Manfredini), mappali 948, 155, 961, salvo altri
  dette particelle derivano dalla particella 949, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 23/12/2010 prot.n.PC0208846 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 (n.208846.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 943: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010) comprendente la particella 946; TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 002/03/2010 (n.33937.1/2010); La particella 943 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 946 deriva dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente la particella 316; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977. La particella 316 deriva dalla particella 362, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1989 n.140.1/1986; a sua volta la particella 362 derivava dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno pianeggiante sito nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in località San Giuliano all'interno di una nuova lottizzazione in via Manfredini (indirizzo catastale). La strada di lottizzazione risulta ora denominata via Franco Titani.

La lottizzazione confina da un lato con un'area agricola denominata [redacted]e, dall'altro lato, con un insediamento residenziale esistente composto da edifici indipendenti aventi al massimo due piani fuori terra. Anche all'interno della lottizzazione stessa sono già stati realizzati interventi edilizi nei tre lotti non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il lotto ha una forma regolare in confine con i mapp.li 155, 961 e 942 (strada di lottizzazione) mentre a Nord l'andamento del confine segue lo sviluppo della via A.Manfredini.

Inoltre, nell'angolo a nord-est è stata ricavato il mapp.948 sul quale insistono una servitù inamovibile di elettrodotto e di passaggio per la presenza della cabina elettrica dell'ENEL e delle relative condutture.

Alla data del sopralluogo il lotto risultava libero, non recintato o delimitato e ricoperto da sterpaglie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	502,00	x	100 %	=	502,00
Totale:	**502,00**				**502,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Allo stato attuale il servizio fornito dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non prevede, tra le tipologie di immobili valorizzate, le aree edificabili.

In considerazione della localizzazione dei lotti in esecuzione, posti all'interno di una frazione del Comune di Castelvetro Piacentino, la ricerca è stata rivolta principalmente alle agenzie immobiliari operanti sul territorio, per assicurare una migliore e diretta conoscenza del mercato locale.

Sono stati inoltre presi in considerazione anche i contratti di compravendita relativi ai lotti venduti direttamente dalla ditta esecutata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	502,00	x	80,00	=	**40.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si ritiene che, nel caso in oggetto, il metodo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

più appropriato sia quello della stima sintetica monoparametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

Il perdurare della fase di stagnazione nel mercato immobiliare ha ridotto ulteriormente il numero di compravendite. In particolare, vista anche la generale ridotta disponibilità di nuove aree edificabili, la ricerca di dati oggettivi relativi a compravendite di beni simili a quello in oggetto è stata condotta prevalentemente attraverso la ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio, in quanto maggiormente sensibili ed aggiornate rispetto alle reali richieste del mercato locale per quanto riguarda sia la domanda sia l'offerta di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Sono state inoltre valutate anche le fonti reperibili online, relative ad annunci di singoli privati o di agenzie professionali.

Infine sono stati reperiti e considerati, a titolo comparativo, anche gli atti relativi alle compravendite effettuate negli anni scorsi (2009-2010-2013) direttamente dalla ditta esecutata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	502,00	0,00	40.160,00	40.160,00
				40.160,00 €	**40.160,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Confine a Nord con cabina elettrica ad uso esclusivo di Enel Distribuzione spa, forma del lotto irregolare e pertanto difficoltoso sfruttamento degli indici urbanistici ed edilizi.	-10%	-4.016,00
		4.016,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e pertanto, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia delle imprese edili sia di privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.144,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 3.614,40**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 32.529,60**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2016

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]s.r.l.)
Trattasi di manufatto in muratura di 4,20 x 2,45 metri per una altezza di circa 2,30 metri adibito a cabina elettrica ad uso esclusivo di ENEL Distribuzione spa (vedi copia atto Servitù da elettrodotto inamovibile allegato).
Il fabbricato insiste su un'area avente consistenza catastale lorda di 96 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 948 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 54,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFREDO MANFREDINI SAN GIULIANO, piano: T, intestato a [redacted]s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted]derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2014 prot.n.PC0177360 in atti dal 19/12/2014 - Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.113631.1/2014)
  Coerenze: in circondario con strada Comunale del Cornale (via A.Manfredini), mappali 155, 962, salvo altri
  Detto immobile è stato realizzato su terreno rappresentato al fg.18 mapp.948, ente urbano di are 0.96, giusta Tipo Mappale del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 02/03/2010 (n.33937.1/2010); detta particella deriva dalla particella 943, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 02/03/2010 (n.33937.1/2010); TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 02/03/2010 (n.33937.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 0,00**
Data della valutazione:	**18/10/2016**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Il bene risulta di fatto NON DISPONIBILE in quanto soggetto alle seguenti servitù:

Servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica e linee elettriche afferenti

Costituzione di servitù di elettrodotto inamovibile a titolo oneroso per autentica del 14/12/2010 Notaio Amedeo Fantigrossi di Castel San Giovanni al n.10704 di rep., trascritto il 31/12/2010 ai n.18121/12243 – 18122/12244 – 18123/12245 a favore di Enel distribuzione spa, con sede a Roma, Cod.Fisc. 05779711000, contro [redacted]s.r.l., con sede in Crema (CR), Cod.Fisc. [redacted]

Con tale atto la concedente [redacted]s.r.l. ha costituito a favore di Enel distribuzione spa

1. SERVITÙ DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE sull'immobile censito al C.F. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.948 sito in via Manfredini, piano T., categoria D/1, R.C. euro 54,00 nonché al corrispondente terreno censito al C.T. di detto Comune alla partita 1 – fg.18 mapp.948 di are 00.96 Ente Urbano senza redditi, da adibire a cabina elettrica ad uso esclusivo di Enel Distribuzione spa. Il fabbricato adibito a cabina elettrica è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n.6/2009 rilasciato dal Comune di Castelvetro Piacentino (PC) in data 10/09/2009 ed al Parere dell'Arpa di Piacenza prot.n.PGPC/2009/39831/XXIV/2.1 del 09/04/2009 ed al Nulla osta AUSL n.32919 del 16/05/2009.
2. SERVITÙ D'ELETTRODOTTO INAMOVIBILE relativa alle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione ed alle condutture di distribuzione delle utenze dello stabile della parte Concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto che attraversa il terreno di proprietà della Concedente, individuato al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC) al fg.18 mapp.948 – partita 1 – di are 00.96 Ente Urbano senza redditi.
3. SERVITU' DI PASSAGGIO per accesso pedonale e carraio alla cabina elettrica di via Manfredini, a carico del predetto mapp.948 del fg.18 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), per consentire in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera l'accesso al locale ad uso cabina elettrica

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Seppur non esplicitamente riferite alla particella oggetto del presente Lotto, a titolo conoscitivo si segnalano le seguenti trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza:

Convenzione Urbanistica

Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.U.A. inerente le opere di urbanizzazione in progetto, stipulata tra la ditta [redacted]s.r.l. ed il Comune di Castelvetro Piacentino in data 28/11/2008 al n.53553/12246 di Rep. Notaio Roberto Antonioli di Cremona, registrata a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritta a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19871/12965.

Successivamente, a seguito di domanda inoltrata in data 23/12/2008, veniva rilasciato alla ditta [redacted]s.r.l. il Permesso di Costruire n.51/2008 del 24/03/2009 prot.n.3985/09, finalizzato alla realizzazione delle suddette opere di Urbanizzazione Primaria relative al P.U.E. "San Giuliano - via Manfredini" in via Manfredini, sui terreni censiti al C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino al fg.18 mapp.li 938-942-944.

In data 14/12/2011 il Direttore dei Lavori, Geom. Mario Locatelli, redigeva un "Computo metrico estimativo di raffronto tra capitolato ed opere eseguite", depositato il 15/12/2011 con prot.n.15364, dal quale si può evincere come rimangano ancora da eseguire alcune delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e precisamente:

voce n. 5: Fornitura e posa in opera di tappetino in conglomerato bituminoso..... (mq. 4.993,00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

voce n.26: Fornitura e posa arredo sosta e gioco (a corpo)
voce n.27: Formazione prato:..... (mq. 844,71)
voce n.28: Fornitura e messa a dimora piantumazioni varie (n. 8)
voce n.29: Fornitura e posa impianto di irrigazione automatico (n. 8)
voce n.30: Formazione di segnaletica orizzontale (ml. 450,00) e segnaletica verticale (n. 6)

La congruità di quanto indicato nel precedente documento veniva accertata dal Collaudatore, Arch. Alessandro Amici, durante il sopralluogo in contraddittorio con il D.L. in data 13/03/2012, successivamente formalizzato nel "Verbale di visita - 1° Stato avanzamento lavori" in pari data.

A seguito del citato verbale di visita, con comunicazione del 14/03/2012 prot.n.3064/12, veniva autorizzata la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria presentata dalla ditta [redacted] s.r.l. a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dalla stipulata Convenzione Urbanistica. L'importo della polizza fidejussoria emessa il 23/09/2008 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n.00A0055509 per un importo iniziale di Euro 389.442,21 è stato pertanto ridotto ad Euro 70.899,87, somma residua vincolata a garanzia delle opere ancora da eseguire e comprensivo delle salvaguardie per eventuali imperfezioni nelle opere già eseguite pari al 10% dell'importo di quanto già ultimato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che le suddette opere di completamento non sono state ancora realizzate.

Cessione di diritti reali a titolo gratuito

Con atto pubblico redatto dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona in data 28/11/2008 rep.n.53223/12246 registrato a Cremona il 28/11/2008 al n.6274 serie 1T e trascritto a Piacenza in data 09/12/2008 al n.19870/12964, la ditta [redacted] s.r.l., in esecuzione a quanto stabilito dall'Art.4 – "Cessione delle aree di urbanizzazione" della Convenzione Urbanistica sopra citata, cedeva gratuitamente al Comune di Castelvetro Piacentino la piena proprietà dei seguenti immobili censiti al C.T. di detto Comune:

fg.18 mapp.938 di ettari 0.02.93, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 2,24 R.A. Euro 2,95;

fg.18 mapp.942 di ettari 0.38.49, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 29,38 R.A. Euro 38,76;

fg.18 mapp.944 di ettari 0.05.69, seminativo arboreo, cl.2, R.D. Euro 4,34 R.A. Euro 5,73.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2007 a firma di atto Notaio Gianì Tommaso ai nn. 86199/14800 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 148/41, a favore di Banca Popolare di Crema società per azioni - Cod.Fisc.: 04114050968, contro [redacted] s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Euro 6.000.000,00.
Importo capitale: Euro 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La presente formalità è riferita alle particelle originarie, all'epoca censite al fg.18 mapp.li 143 e 316 del C.T. del Comune di Castelvetro Piacentino (PC). A margine di detta formalità risultano le seguenti annotazioni correlate: 1. Annotazione n.109 del 21/01/2009 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n.1684 del 26/06/2009 (Restrizione dei beni) 3. Annotazione n.1804 del 15/09/2010 (Restrizione dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

beni) 4. Annotazione n.2451 del 20/12/2010 (Erogazione parziale) 5. Annotazione n.2452 del 20/12/2010 (Rinegoziazione) 6. Annotazione n.1337 del 08/08/2013 (Erogazione a saldo) 7. Annotazione n.1338 del 08/08/2013 (Restrizione dei beni) 8. Annotazione n.1339 del 08/08/2013 (Riduzione di somma) 9. Annotazione n.30 del 13/01/2014 (Accordo per la sospensione temporanea del pagamento rate)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2016 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 15/03/2016 a Piacenza ai nn. 3527/2774, a favore di Banco Popolare società cooperativa - Cod.Fisc.: 03700430238, contro [redacted]s.r.l. - Cod.Fisc.: [redacted]derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]s.r.l. - con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc.: [redacted]per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Notaio Tommaso Gianì di Crema (CR) ai nn. 86198/14799 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Crema (CR) ai nn. 7859 serie 1T, trascritto il 04/01/2008 a Piacenza ai nn. 146/105 e 147/106, in forza di atto di compravendita.
La trascrizione n.146/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.143. La trascrizione n.147/105 è riferita all'acquisto della particella censita al fg.18 mapp.316.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 20,75/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1978 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 29/03/1978 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 75250/5052 di repertorio, registrato il 14/04/1978 a Fidenza (PR) ai nn. 1818 mod.I, trascritto il 20/04/1978 a Piacenza ai nn. 3191/2716, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted]e [redacted]coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted]nata a Castelvetro Piacentino (PC) il 05/03/1928 - C.F. [redacted]per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 07/04/1928 - C.F. [redacted] per la quota di 29,25/100, in forza di atto di divisione (dal 19/05/1984 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 19/05/1984 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 138609/6811 di repertorio, registrato il 07/06/1984 a Fidenza (PR) ai nn. 1558 vol.186, trascritto il 16/06/1984 a Piacenza ai nn. 5518/4587, in forza di atto di divisione.
Il titolo è riferito solamente a pro quota della particella censita al fg.18 mapp.143.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nato a Busseto (PR) il 28/06/1930 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] nata a Besenzone (PC) il 09/09/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1986 fino al 21/12/2007), con atto stipulato il 25/11/1986 a firma di Notaio Alberto Carrara Verdi di Busseto (PR) ai nn. 170633/7503 di repertorio, registrato il 11/12/1986 a Fidenza (PR) ai nn. 3051 vol.194, trascritto il 23/12/1986 a Piacenza ai nn. 10353/8287, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a particella censita al fg.18 mapp.316.
[redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 6/2009**, intestata a [redacted] s.r.l. con sede a Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted] per lavori di Realizzazione manufatto da adibire a cabina elettrica, rilasciata il 10/09/2009 con il n. 6/2009 di protocollo.
Parere dell'Arpa di Piacenza prot.n.PGPC/2009/39831/XXIV/2.1 del 09/04/2009 Nulla osta AUSL n.32919 del 16/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona C2 di espansione di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. "ART. 51 - PRESCRIZIONI GENERALI " "ART. 59 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 " Zone di espansione C2 - It =0,75 mc/mq. - Ut = 0,25 mq/mq. - Sm = come da P.R.G. - R.C.= 0,50 mq./mq. - Ip = 0,20 mq./mq. - H max. = 9,00 mt. (ad esclusione P.E.E.P.) - Distanze dai confini: a norma del precedente art. 8 . Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale in area ubicata nel Comune di castelvetro Piacentino in loc. San Giuliano - via Manfredini" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/07/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA MANFREDINI, FRAZIONE SAN GIULIANO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a CASTELVETRO PIACENTINO via Manfredini, frazione San Giuliano per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]s.r.l.)
Trattasi di manufatto in muratura di 4,20 x 2,45 metri per una altezza di circa 2,30 metri adibito a cabina elettrica ad uso esclusivo di ENEL Distribuzione spa (vedi copia atto Servitù da elettrodotto inamovibile allegato).

Il fabbricato insiste su un'area avente consistenza catastale lorda di 96 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 948 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 54,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFREDO MANFREDINI SAN GIULIANO, piano: T, intestato a [redacted]s.r.l. con sede in Crema (CR) - Cod.Fisc. [redacted]derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2014 prot.n.PC0177360 in atti dal 19/12/2014 - Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.113631.1/2014)
  Coerenze: in circondario con strada Comunale del Cornale (via A.Manfredini), mappali 155, 962, salvo altri
  Detto immobile è stato realizzato su terreno rappresentato al fg.18 mapp.948, ente urbano di are 0.96, giusta Tipo Mappale del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 02/03/2010 (n.33937.1/2010); detta particella deriva dalla particella 943, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 02/03/2010 (n.33937.1/2010); TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2010 prot.n.PC0033937 in atti dal 04/03/2010 presentato il 02/03/2010 (n.33937.1/2010); a sua volta derivante dalla particella 143, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008) comprendente i mapp.li 937, 939, 940, 941; TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2008 prot.n.PC0107344 in atti dal 24/07/2008 (n.107344.1/2008); VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1994 TM N 49092/87 (n.2.2/1988); FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n.880.1/1987); FRAZIONAMENTO in atti dal 06/02/1986 (n.35184); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/04/1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cremona, Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di manufatto in muratura di 4,20 x 2,45 metri per una altezza di circa 2,30 metri adibito a cabina elettrica ad uso esclusivo di ENEL Distribuzione spa (vedi copia atto Servitù da elettrodotto inamovibile allegato).

In base a tale servitù l'uso del manufatto è precluso e, di fatto, così pure l'uso del terreno di pertinenza, viste le limitazioni imposte nel documento di cui sopra.

Il fabbricato insiste su un'area avente consistenza catastale lorda di 96 mq derivante dal frazionamento della originaria particella n.143.

Alla data del sopralluogo il lotto di terreno risultava privo di delimitazione o di recinzione stabile e parzialmente ricoperto di sterpaglie.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come meglio illustrato al successivo punto "9. Valutazione complessiva del Lotto", l'indisponibilità del bene a causa delle servitù inamovibili di elettrodotto e di passaggio definisce il bene come un reliquato di valore nullo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi essenzialmente di un reliquato che, a causa della sua forma e dimensione, non presenta possibilità di sfruttamento edificatorio autonome ma che potenzialmente potrebbe produrre un incremento di valore del lotto confinante, come superficie ad esso complementare.

In tal caso infatti l'aspetto economico da applicare per la stima sarebbe proprio quello denominato del "Valore complementare".

Tuttavia, allo stato attuale, questa potenzialità viene preclusa in conseguenza delle servitù

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

inamovibili di elettrodotto e di passaggio che gravano sul bene oggetto di stima, che rendono di fatto indisponibile anche l'area esterna pertinenziale.

Per tal motivo lo scrivente ritiene di attribuire al presente lotto un valore nullo, in quanto il bene risulta NON DISPONIBILE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino (PC), agenzie: del Comune di Castelvetro Piacentino (PC), Agenzie online: immobiliare.it ; tecnocasa.it ; idealista.it ; maggigroupre.it ; casaclick.it, ed inoltre: Linee guida dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	**0,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Negli ultimi anni la lottizzazione alla quale appartengono le unità in esecuzione, sono state oggetto di ripetuti frazionamenti (vedi allegato relativo ai dati catastali) per cui, ad oggi, i beni pignorati rappresentano già ognuno un lotto commercialmente indipendente.

Non vi è pertanto la necessità di ulteriori suddivisioni o accorpamenti e quindi, ai fini di una vendita più agevole che possa richiamare l'interesse sia da parte delle imprese di costruzioni sia di singoli privati, lo scrivente ritiene di mantenere l'attuale suddivisione valutando singolarmente ogni particella ed attribuendole un numero di Lotto progressivo da 1 a 9.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 0,00**

data 18/10/2016

il tecnico incaricato
Marco Facchini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FACCHINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60e81de0ce2e5bc6feff8996082f691b