

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimentare

RG N. 16/2013 – Decreto di Omologa del 07/01/2014

Concordato Preventivo XXXXXXXXXX

GIUDICE DELEGATO

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

COMMISSARIO GIUDIZIALE

DOTT. CARLO BERNARDELLI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE

DOTT. DOMENICO MARTINIELLO

Perito : Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

A. Immobili in provincia di Alessandria – Comune di Acqui Terme

In Comune di Acqui Terme (AL) - Via Solferino n.1, in complesso condominiale edificato agli inizi del 2010, posto in zona semi-centrale, ufficio posto al piano primo e annesso posto auto coperto al piano interrato. L'ufficio, posto al piano primo, è composto da ingresso, due stanze, bagno e disimpegno.

1.1 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Acqui Terme

Intestato a:

- quota di 1/1 di [REDACTED] con sede in CASTEL SAN GIOVANNI (PC) ([REDACTED])

Dati identificativi:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	ACQUI TERME(AL) VIA SOLFERINO n. 1 Piano S1	29	618	58	Cat.C/6	3	14 m2	Euro: 41,21
F	ACQUI TERME(AL) VIA SOLFERINO n. 1 Piano 1	29	618	90	Cat.A/10	10	4 vani	Euro: 1580,36

1.2 Coerenze.

Coerenze da nord ed in senso orario

- Altra unità immobiliare – proprietà di terzi;
- Parti comuni e altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- Vuoto su corte comune;
- Altra proprietà:

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.3 Note.

L'immobile è accatastato come ufficio, mentre l'autorizzazione edilizia è stata rilasciata per appartamento ad uso residenziale.

B. Immobili in provincia di Piacenza – Comune di Castel Sangiovanni

In Comune di Castel San Giovanni (PC) - Via Angelo Calvi n.35, in complesso condominiale denominato "Mulino" posto in zona centrale, n. 2 autorimesse poste al piano seminterrato.

1.4 Identificate al catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giovanni

Intestato a:

- quota di 1/1 di [REDACTED] con sede in CASTEL SAN GIOVANNI (PC) ([REDACTED])

Dati identificativi:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	CASTEL SAN GIOVANNI(PC) VIA ANGELO CALVI n. 35 Piano S1	41	2205	54	Cat.C/6	6	14 m2	Euro: 55,67

F	CASTEL SAN GIOVANNI(PC) VIA ANGELO CALVI n. 35 Piano S1	41	2205	55	Cat.C/6	6	14 m2	Euro: 55,67
---	---	----	------	----	---------	---	-------	----------------

1.5 Coerenze.

Coerenze da nord ed in senso orario

- Altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- Altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- Corsello di manovra;
- Altra unità immobiliare proprietà di terzi;

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.6 Note: nelle schede catastali è indicata la particella 341 invece della particella 2205

C. Immobili in provincia di Piacenza – Comune di Castel Sangiovanni

In Comune di Castel San Giovanni (PC) – terreno totalmente inghiaiato con cassonetto di sabbia e ghiaia e finitura superficiale in materiale stabilizzato, rullato e compattato.

Il terreno è classificato in Comune di Castel san Giovanni come zona a prevalente destinazione Produttiva di completamento ART.46.

1.7 Identificato al catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni

Intestato a:

- quota di 1/1 di [REDACTED] con sede in CASTEL SAN GIOVANNI (PC) [REDACTED])

Dati identificativi:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	CASTEL SAN GIOVANNI(PC)	12	266	SEMIN IRRIG	3	4500	R.D. Euro: 24.40 R.A. Euro 41.83

1.8 Coerenze.

Coerenze, da nord ed in senso orario:

- Strada del Morando;
- Altra proprietà ai mappali 600 e 594
- Altra proprietà al mappale 202
- mappale 356

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.9 Note: nessuna

D. Immobili in Comune di Roma.

L' unità immobiliare si trova ubicata in un silos destinato a parcheggio di recente costruzione ubicato in via Valignano e in via Padre Semeria. Non è stato eseguito l'accesso.

1.10 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma

Intestato a:

quota di 1/1 di [REDACTED] con sede in CASTEL SAN GIOVANNI (PC)

Dati identificativi:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	ROMA(RM) VIA PADRE SEMERIA n. 68 Interno 156; VIA ALESSANDRO VALIGNANO n. 56 Interno 156 Piano S4	826	150	156	Zona 3 Cat.C/6	8	15 m2	Euro: 142,54

1.11 Coerenze.

Coerenze da nord ed in senso orario

- Altra proprietà di terzi;
- Altra proprietà;
- Parti comuni;
- Corsello di manovra

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.12 Note. Nessuna nota

➤ STATO OCCUPATIVO DEI BENI

2.1 Detenzione dei beni

A. [Immobili in provincia di Alessandria.](#)

Immobile libero nella disponibilità della procedura

B. [Immobili in provincia di Piacenza.](#)

Immobile libero nella disponibilità della procedura

C. [Immobili in provincia di Piacenza.](#)

Immobile libero nella disponibilità della procedura

D. [Immobili in provincia di Roma.](#)

Immobile libero nella disponibilità della procedura

➤ PROVENIENZA

3.1 Atti di provenienza.

A. [Immobili in provincia di Alessandria – Comune di Acqui Terme](#)

In forza di compravendita a rogito del dott. Mariano Luciano data 03/08/2010 nn. di rep. 141447/20947, Trascritto a Acqui Terme il 06/08/2010 Registro generale n. 3987 e Registro particolare n. 2728.

Immobile acquistato identificato al foglio 29 – particella 618 – sub. 58/90

Si precisa che nella trascrizione: veniva fatto espresso riferimento a tutte le pattuizioni anche di natura reale contenute e/o richiamate nell'atto a rogito dott. Mariano Luciano in data 12 ottobre 2009 repertorio numero 139673/19898, registrato ad Alessandria il giorno 14 ottobre 2009 al numero 6118 serie 1T che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per averne ricevuto copia prima d'ora. In particolare la parte acquirente dichiara di accettare, per se' ed aventi causa, il regolamento di condominio (composto di trentuno articoli oltre a relative tabelle millesimali ed elaborato planimetrico generale), che trovasi allegato sotto la lettera "b" ad atto a rogito notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 16 febbraio 2007 repertorio numero 158.923/14.771, registrato ad Acqui Terme il 21 febbraio 2007 al numero 338 (cui si rinvia), in particolare per quanto concerne i suoi articoli 2 (parti comuni), 3 (limiti all'uso delle parti comuni), 6 (divieti e prescrizioni) 7 (ispezioni, accessi e lavori nella proprietà esclusiva) 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 (ripartizione delle spese), da aversi qui integralmente riportati, trascritti ed accettati con valore contrattuale ed in unico contesto. Restano altresì ricompresi nell'odierna cessione gli afferenti proporzionali diritti al sedime condominiale, censito al relativo catasto terreni con la particella mappale 618 del foglio 29, quale "ente urbano" di are 9,20, nonché gli altri enti come tali meglio specificati nell'articolo 2 del suddetto regolamento condominiale. Si richiamano espressamente le normative tutte di cui alla convenzione urbanistica (subcomparto attuativo n.2/a) stipulata col comune di Acqui Terme con rogito notaio Ernesto Cassinelli di Acqui Terme in data 13 gennaio 2004, repertorio numero 144.388/23.489, registrato ad Acqui Terme il 29 gennaio 2004 al numero 64 cui si rinvia espressamente e che la parte acquirente dichiara conoscere ed accettare per se' ed aventi causa (anche in relazione al disposto di cui ai suoi articoli 4, 5, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, da aversi qui per riportati, trascritti ed accettati con valore contrattuale ed in unico contesto negoziale).

B. Immobili in provincia di Piacenza – Comune di Castel Sangiovanni - N. 2 Autorimesse

In forza di compravendita a rogito del dott. Onorato Mario data 16/12/2002 nn. di rep. 61445/6827, Trascritto a Piacenza il 30/12/2002 Registro generale n. 19044 e Registro particolare n. 13182.

Immobili acquistati al foglio 41 – particella 341 – **sub. 54/55**

Si precisa che, come riportato in trascrizione: *“la vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze delle unità immobiliari alienate, nonché i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dello stabile di cui sono parte, quali risultano dalla legge, dai titoli di provenienza e dal regolamento condominiale che, unitamente alle relative tabelle millesimali e planimetria generale, trovasi allegato sotto la lettera "b" al su menzionato mio atto di vendita in data 19/12/2002 rep. 56617/6216. detti titoli la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, anche in ordine alle pattuizioni di natura reale ed obbligatoria contenutevi. in particolare, i costituiti si danno atto che gli indici di partecipazione condominiale dell'unità qui compravendute sono i seguenti:*

- *autorimessa sub. 54: 4,10/1000 per la tabella 1;*
- *autorimessa sub. 55: 4,10/1000 per la tabella 1;*

con precisazione che la tabella 1 è riferita alla proprietà generale, la tabella 2 alla manutenzione ed alla pulizia delle scale e dell'ascensore. i medesimi, inoltre, riconoscono che l'area di terreno sulla quale sorge lo stabile in parola è interessata dal piano particolareggiato di iniziativa privata a nome "ex mulino f.lli tosca", per la cui attuazione risulta stipulata con il comune di Castel San Giovanni apposita convenzione urbanistica, giusto atto autenticato da me notaio in data 12/7/2001 rep. 50443 (reg.to a piacenza il 20/7/2001 al n. 1743 ed ivi trascritto il 6/8/2001 ai nn. 10040/7584), del cui contenuto, così come degli inerenti diritti, oneri, obbligazioni reali e servitù, la parte acquirente si dichiara comunque perfettamente edotta.”

C. Immobili in provincia di Piacenza – Comune di Castel Sangiovanni - Terreno

In forza di compravendita a rogito del dott. Carlo Brunetti data 29/06/2007 nn. di rep. 29917/9396, Trascritto a Piacenza il 23/07/2007 Registro generale n. 12296 e Registro particolare n. 7649.

Immobile oggetto d'acquisto è il terreno identificato al foglio 12 – particella 266

A carico dell'immobile in oggetto, risultano trascritti:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Castel San Giovanni derivante da scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Onorato Mario in data 21 aprile 2002 rep. 53787, registrato a Piacenza il 29 aprile 2002 al n. 996 ed ivi trascritto in data 21 maggio 2002 ai numeri 6303/4463
- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Castel San Giovanni derivante da scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Onorato Mario in data 5 ottobre 2003 rep. 60365, registrato a Piacenza il 15 ottobre 2003 al n. 2147 ed ivi trascritto in data 4 novembre 2003 ai numeri 15421/10662.

D. Immobile in Comune di Roma.

In forza di compravendita a rogito del dott. Orlandi Fabio data 22/12/2010 nn. di rep. 3615/2975, Trascritto a Roma 1 il 29/12/2010 Registro generale n. 156049 e Registro particolare n. 93284. Immobile oggetto d'acquisto è identificato al foglio 826 – particella 150 – sub. 156

Si precisa che nel quadro D viene riportato: *la parte venditrice vende alla parte acquirente che accetta ed acquista la proprietà piena, ai sensi della convenzione contenuta nell'atto ai rogiti del notaio Giorgio Intersimone già in Roma in data 9 aprile 2001 rep.n. 169326, registrato all'ufficio del registro di Roma 2 il 24 aprile 2001 al n. 1/004509 e trascritto a Roma 1 il 20 aprile 2001 al n. 22084 di formalità, sulla porzione immobiliare, facente parte del locale parcheggio sito in comune di Roma con accesso dai civici numeri 56 e 68 di via Valignano e dal civico numero 68 di via padre Semeria (in catasto senza civico) meglio descritta nel quadro b. la parte acquirente dichiara che il box auto in oggetto non costituisce pertinenza di porzione immobiliare di sua proprietà. a tal fine, la parte venditrice dichiara, ai sensi dell'art. 20 della convenzione sopra citata, che il locale box in oggetto rientra nell'ambito della percentuale che non deve essere destinata a pertinenza di unità immobiliari di proprietà di soggetti ivi residenti o aventi titolo secondo la vigente normativa. La compravendita viene fatta ed accettata, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni condominiali, servitù, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ne forma oggetto attualmente si trova, noto alla parte acquirente. in particolare quanto in oggetto viene compravenduto con i proporzionali diritti sugli enti, spazi e servizi condominiali dell'immobile di cui fa parte e con i connessi vincoli, obblighi e limitazioni, giusta le norme di legge e del regolamento parcheggi che, unitamente alle relative tabelle millesimali, trovasi depositato in atti del notaio Paolo Fenoaltea di Roma in data 4 giugno 2004 rep.n. 8258/4349, trascritto il 5 giugno 2004 al n. 38432 di formalità, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per se' e suoi aventi causa obbligandosi ad osservare e far osservare. Ai sensi della citata convenzione è allegato all'atto in fotocopia, sotto la lettera "a" detto regolamento unitamente alle tabelle millesimali. la parte acquirente subentra alla società venditrice, negli obblighi dalla stessa e dalla sua dante causa assunti nei confronti del comune di orma, con atti ricevuti dal notaio Giorgio Intersimone già in Roma in data:*

- ✓ 6 agosto 2001 rep.n. 170568, registrato all'ufficio delle entrate di Roma 2 il 7 agosto 2001 al n. 1/008584 e trascritto a Roma 1 il 10 agosto 2001 al n. 50202 di formalità e successiva nota in rettifica del 22 settembre 2001 n. 53030 di formalità;
- ✓ 22 settembre 2003 rep.n. 177051, registrato all'ufficio delle entrate di Roma 2 il 7 ottobre 2003 al n. 1/017658 e trascritto a Roma 1 il 3 ottobre 2003 alla formalità n. 55590; ed in particolare si sono obbligati:
 - a) destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq. 687,03 a parcheggio privato al servizio del commerciale ed una superficie di mq. 1.262,80 a parcheggio privato di uso pubblico;
 - b) mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero fabbricato commerciale.

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 08/09/2022 si evince che:

A. Immobili in provincia di Alessandria – Comune di Acqui Terme

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritto, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Convenzione urbanistica (sub-comparto attuativo n.2/a) stipulata col comune di Acqui Terme con rogito notaio Ernesto Cassinelli di Acqui Terme in data 13 gennaio 2004, repertorio numero 144.388/23.489, registrato ad acqui terme il 29 gennaio 2004 al numero 64.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria:

Iscritta ad Acqui Terme in data 20/02/2012 ai nn. 64/77 e derivante da ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario con atto a rogito del dott. Brunetti Carlo, notaio in Piacenza, del 13/02/2012 ai nn. 40217/14415.

A favore di B. [REDACTED]

Capitale: Euro 467.155,00

Totale: Euro 934.340,00

Durata anni: 7

Ipoteca gravante sugli immobili identificati al foglio 29 – mappale 618 – sub. 90/58

Ipoteca giudiziale:

Iscritta ad Acqui Terme in data 23/07/2013 ai nn. 2980/270 e derivante da decreto ingiuntivo con atto con atto giudiziario del giudice di pace in data 28/02/2013 ai nn. 84/2013

A favore di [REDACTED]

Capitale: Euro 4.030,39

Totale: Euro 10.000,00

Ipoteca gravante sugli immobili identificati al foglio 29 – mappale 618 – sub. 90/58

Trascrizioni.

Atto giudiziario

Apertura di procedura di concordato preventivo iscritto ad Acqui Terme il 23/09/2013 ai nn. 3667/2948 e derivante da atto giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 01/07/2013 ai nn. 16/2013 a favore della [REDACTED]

O [REDACTED]
[REDACTED]

I

4.3 Eventuali note/osservazioni

[REDACTED] co [REDACTED] è presente negli archivi della conservatoria dei registri immobiliari anche come [REDACTED] [REDACTED] con identico codice fiscale

B. Immobili in provincia di Piacenza - Comune di Castel San Giovanni - Autorimess

4.4 Vincoli ed oneri giuridici

Atti di asservimento urbanistico trascritto, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Risulta stipulata con il Comune di Castel San Giovanni apposita convenzione urbanistica, giusto atto autenticato da me notaio in data 12/7/2001 rep. 50443 (reg.to a Piacenza il 20/7/2001 al n. 1743 ed ivi trascritto il 6/8/2001 ai nn. 10040/7584)

4.5 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Trascrizioni.

Restrizione di beni

Annotazione a iscrizione del 14/02/2002 N. reg. Particolare 356 trascritta in data 10/06/2009 ai nn. 8738/1444 a seguito di atto notarile del 23/03/2009 ai nn. Di rep. 64831/16823 a rogito del dott. Astrua Francesco e riguardante gli immobili oggetto di valutazione

4.6 Eventuali note/osservazioni

[REDACTED] è presente negli archivi della conservatoria dei registri immobiliari anche come O [REDACTED] [REDACTED] con identico codice fiscale

Non risulta la trascrizione dell'apertura di procedura di concordato preventivo

C. Immobili in provincia di Piacenza - Comune di Castel San Giovanni - Terreno

4.7 Vincoli ed oneri giuridici

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritto, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

A carico dell'immobile in oggetto, risultano trascritti:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Castel San Giovanni derivante da

scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Onorato Mario in data 21 aprile 2002 rep. 53787, registrato a Piacenza il 29 aprile 2002 al n. 996 ed ivi trascritto in data 21 maggio 2002 ai numeri 6303/4463

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Castel San Giovanni derivante da scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Onorato Mario in data 5 ottobre 2003 rep. 60365, registrato a piacenza il 15 ottobre 2003 al n. 2147 ed ivi trascritto in data 4 novembre 2003 ai numeri 15421/10662.

4.8 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria:

Iscritta a Piacenza in data 14/02/2012 ai nn. 1845/252 e derivante da ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario con atto a rogito del dott. Brunetti Carlo, notaio in Piacenza, del 13/02/2012 ai nn. 40217/14415.

Capitale: Euro 467.155,00

Totale: Euro 934.340,00

Durata anni: 7

Ipoteca gravante sul terreno identificato al foglio 12 – mappale 266

4.9 Eventuali note/osservazioni

[REDACTED] presente negli archivi della conservatoria dei registri immobiliari anche come [REDACTED] [REDACTED] LI con identico codice fiscale

Non risulta la trascrizione dell'apertura di procedura di concordato preventivo

D. Immobile in Comune di Roma

4.10 Vincoli ed oneri giuridici

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritto, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Per l'immobile esiste convenzione contenuta nell'atto ai rogiti del notaio Giorgio Intersimone già in Roma in data 9 aprile 2001 rep.n. 169326, registrato all'ufficio del registro di Roma 2 il 24 aprile 2001 al n. 1/004509 e trascritto a Roma 1 il 20 aprile 2001 al n. 22084 di formalità, sulla porzione immobiliare, facente parte del locale parcheggio sito in comune di Roma con accesso dai civici numeri 56 e 68 di via Valignano e dal civico numero 68 di via padre Semeria (in catasto senza civico).

Il box auto in oggetto non costituisce pertinenza di porzione immobiliare di altre unità e, ai sensi dell'art. 20 della convenzione sopra citata, che il locale box in oggetto rientra nell'ambito della percentuale che

non deve essere destinata a pertinenza di unità immobiliari di proprietà di soggetti ivi residenti o aventi titolo secondo la vigente normativa.

Nei confronti del comune di Roma, con atti ricevuti dal notaio Giorgio Intersimone già in Roma in data:

- ✓ 6 agosto 2001 rep.n. 170568, registrato all'ufficio delle entrate di Roma 2 il 7 agosto 2001 al n. 1/008584 e trascritto a Roma 1 il 10 agosto 2001 al n. 50202 di formalità e successiva nota in rettifica del 22 settembre 2001 n. 53030 di formalità;
- ✓ 22 settembre 2003 rep.n. 177051, registrato all'ufficio delle entrate di Roma 2 il 7 ottobre 2003 al n. 1/017658 e trascritto a Roma 1 il 3 ottobre 2003 alla formalità n. 55590; ed in particolare si sono obbligati:
 - a) destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq. 687,03 a parcheggio privato al servizio del commerciale ed una superficie di mq. 1.262,80 a parcheggio privato di uso pubblico;
 - b) mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero fabbricato commerciale.

4.11 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria:

Iscritta a Roma in data 31/08/2006 ai nn. 120677/29425 e derivante da ipoteca volontaria a concessione di mutuo con atto a rogito del dott. Intersimone Giorgio, notaio in Roma del 10/08/2006 ai nn. 185637/35284.

Capitale: Euro 2.363.400,00

Totale: Euro 4.726.800,00

Durata anni: 10

Ipoteca gravante sull'immobile identificato al foglio 826 – mappale 150 – sub. 156

Frazionamento in quota trascritto in data 16/04/2007 ai nn. 75058/31650 e derivante da atto notarile a rogito del dott. Intersimone Giorgio, notaio in Roma del 23/03/2007 ai nn. 187423.

Lotto oggetto di valutazione n.52:

Capitale: Euro 31.500,00

Totale: Euro 63.000,00

Restrizione di beni trascritto in data 30/12/2010 ai nn. 157508/27639 a seguito di scrittura privata a rogito del dott. Fabio Orlandi in data 22/12/2010 ai nn. 3609/2971.

4.12 Eventuali note/osservazioni

è presente negli archivi della conservatoria dei registri immobiliari anche come O con identico codice fiscale

Non risulta la trascrizione dell'apertura di procedura di concordato preventivo

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

4.13 Conformità edilizia.

A. Immobili in provincia di Alessandria – Appartamento e box – Acqui Terme

In Comune di Acqui Terme (AL) - Via Solferino n.1, in complesso condominiale edificato agli inizi del 2010, posto in zona semi-centrale, ufficio posto al piano primo e annesso posto auto coperto al piano interrato. L'ufficio, posto al piano primo, è composto da ingresso, due stanze, bagno e disimpegno.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n 09/2003 del 17.02.2003, Var, DIA del 24.03.03 e permesso a Costruire n°43/04 del 30.01.2004, e ultima variante n° 290 del 25.06.2010.

Presso il comune di Acqui Terme è stata visionata la variante in corso d'opera alla DIA n.24/03//3 del 02/03/2004, presentata on data 27/07/2006. Dalla verifica della documentazione emerge che l'originale destinazione d'uso dell'immobile è abitativo. Non è stata reperita pratica relativa al cambio d'uso da residenziale ad ufficio.

L'agibilità rilasciata riguarda fabbricato residenziale e risulta rilasciato in data 22/12/2006 per il sub. 58 (autorimessa) ma non per il sub.90 (ufficio)

B. Immobili in provincia di Piacenza – Comune di Castel San Giovanni - Box

In Comune di Castel San Giovanni (PC) - Via Angelo Calvi n.35, in complesso condominiale denominato "Mulino" posto in zona centrale, n. 2 autorimesse poste al piano seminterrato.

L'immobile è stato dichiarato agibile con certificato n.24 del 22/04/2003

C. Immobili in provincia di Piacenza – Comune di Castel San Giovanni - Terreno

Per il terreno è stato richiesto Certificato di Destinazione urbanistica allegato in calce alla presente. L'immobile ricade in "Ambiti produttivi-artigianali di saturazione" assoggettato agli insediamenti e alle prescrizioni di cui all'art. 36/IV della Disciplina Normativa del RUE.

D. Immobile in Comune di Roma.

L'unità immobiliare si trova ubicata in un silos destinato a parcheggio di recente costruzione ubicato in via Valignano e in via Padre Semeria.

L'immobile è stato realizzato con Concessione edilizia n. 1026/c del 03/10/2001 e successiva variante n. 1116 del 22/10/2003 con ultimazione lavori in data 10/04/2004.

Non è stato possibile verificare la presenza del certificato di prevenzione incendi.

E. CONSISTENZA

A. Immobili in provincia di Alessandria – Comune di Acqui Terme

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Ufficio	Ufficio 72,00	100%	72,00

	72,00		72,00
	mq lordi		mq commerciali
Posto auto coperto			
Autorimessa	15,00	100%	15,00
	15,00		15,00
	mq lordi		mq commerciali

a. STIMA

6.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: ACQUI TERME

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

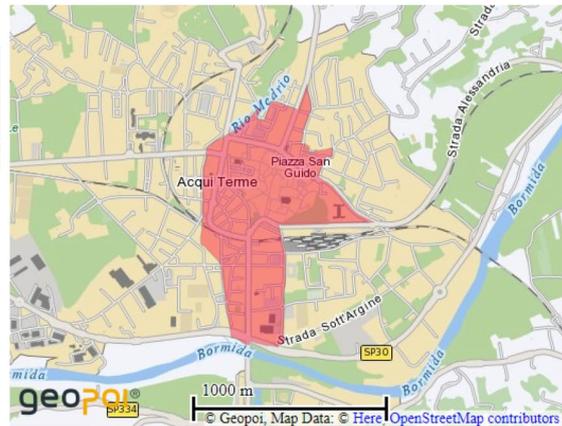
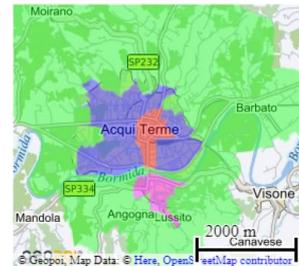
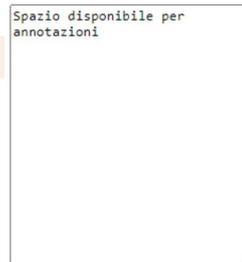
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1400	L	3,3	6,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	1050	L	3,2	4,8	L
Box	Normale	670	900	L	4	5,2	L
Posti auto coperti	Normale	570	750	L	3	4,3	L

6.2 Valutazione

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Ufficio	A/10	72,00	1.400,00	100.800,00 €
Posto auto	C/6	15,00	a corpo	10.000,00 €
			Totale	110.800,00 €

B. Immobili in provincia di Piacenza – n. 2 autorimesse

6.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata (mq)
Autorimesse			
Autorimessa	15,00	100%	15,00
Autorimessa	15,00	100%	15,00

b. STIMA

7.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d’impianti per come si sono presentati i beni all’ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: CASTEL SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

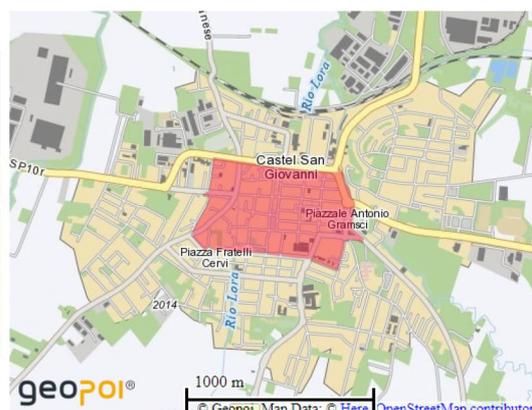
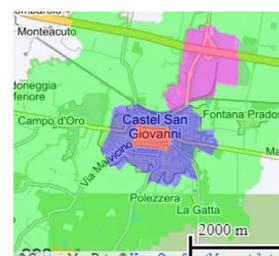
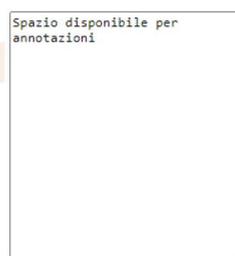
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1050	L	2,4	3,3	L
Box	Normale	650	850	L	2,7	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	3,7	5	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	1900	L	5,2	6,3	L

Stampa

Legenda



7.2 Valutazione

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Autorimessa	C/6	15,00	850,00	12.750,00 €
Autorimessa	C/6	15,00	850,00	12.750,00 €
			Totale	25.500,00 €

C. [Immobile in provincia di Piacenza – Comune di Castel Sangiovanni – Terreno edificabile](#)

7.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Terreno	4.500,00	100%	4.500,00
	mq lordi		mq commerciali

c. STIMA

8.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata). Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Valutazione

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Terreno		4.500,00	80,00	360.000,00 €

D. [Immobile in Comune di Roma.](#)

8.3 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Autorimesse			
Autorimessa	15,00	100%	15,00
	mq lordi		mq commerciali

d. STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)

Codice zona: C10

Microzona: 52

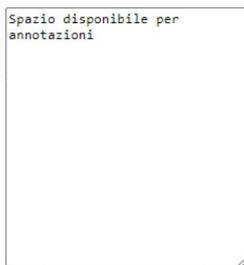
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2650	3700	L	9,5	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3300	L	8,5	12,5	L
Box	Normale	1700	2400	L	7,3	10,3	L
Posti auto coperti	Normale	1300	1800	L	6	8,5	L
Posti auto scoperti	Normale	750	1050	L	3,5	5	L

Stampa

Legenda



9.2 Valutazione

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Autorimessa	C/6	15,00	2.400,00	36.000,00 €
			Totale	36.000,00 €

Milano - 19/09/2022

Il perito, arch. Paolo Delfino

E. ALLEGATI

1. Visure e schede catastali
2. Documentazione ipo-catastale
3. Rilievo fotografico