

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

TRIBUNALE DI PIACENZA

Fallimento n. 6/2021

Giudice Delegato Dott. STEFANO ALDO TIBERTI

Fallimento DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale: dott. Massimo d'Amato

In data 19/12/2024, il Commissario Giudiziale Dott. Massimo d'Amato chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti l'autorizzazione a nominare il sottoscritto geom. Andrea Guarnieri nato a Piacenza il 16/11/1967, con studio in via Martiri della Resistenza n. 5 Piacenza, per la stima degli immobili oggetto del presente Fallimento, ottenendo la relativa autorizzazione in data 22/12/2024.

Lo scrivente

- visionati in data 06/02/2025 e 14/02/2025 i beni oggetto di fallimento posti in Comune di Piacenza, Via Colombo n. 25,
- visionati in data 06/02/2025 e 11/02/2025 i beni oggetto di fallimento posti in Comune di Piacenza, Via Bonora n. 6,
- esperite le visure ipotecarie e catastali,
- effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Piacenza (PC),

espone al Sig. G.D. le proprie conclusioni con la seguente **RELAZIONE**.

DATI SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento del 27/01/2021 rep. n. 6/2021 pubblicata il 10/02/2021, sulla quota di 1/1 p.p. dei seguenti immobili:

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

- C.F. Piacenza foglio 71 mappale 18 subalterno 14 via Cristoforo Colombo n25;
- C.F. Piacenza foglio 69 mappale 430 subalterno 11 via Antonio Bonora n 6.

A) IMMOBILE IN COMUNE DI PIACENZA
Via Cristoforo Colombo n. 25
C.F. Piacenza, foglio 71, mappale 18 subalterno 14

art. 1/A

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento ad uso abitazione posto al primo piano, oltre a locale di cantina al piano seminterrato, sito in Piacenza (PC), via Colombo n. 25, censito al C.F. di Piacenza foglio 71 particella 18 subalterno 14.

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato denominato *Condominio Vezzulli* che ricomprende i fabbricati siti in Piacenza Via Marcolini 5 / Via Colombo 25/27/27B/29.



Lo scrivente ha contattato l'amministratore del condominio dott. _____ e,

preso atto che l'unità immobiliare non è abitata e che l'accesso era già stata forzato a seguito d'intervento della Polizia Municipale per una perdita d'acqua dovuta alla rottura di una tubazione, in data 06/02/2025 si è recato in loco dove si riscontravano rotture sia alla persiana che al vetro della porta finestra d'ingresso.



Lo scrivente, informato il commissario giudiziale dott. Massimo D'Amato, veniva

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
 studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 3

autorizzato ad accedere procedendo con la forzatura della serratura e in data

14/02/2025 è entrato nell'appartamento con l'intervento del fabbro sig. ...

... che ha sostituito il cilindro di apertura sulla porta finestra d'ingresso principale e ha applicato una catena con lucchetto di chiusura alla persiana in legno prospiciente alla suddetta porta. Infine ha provveduto all'apertura forzata, tramite taglio del lucchetto, alla cantina di pertinenza dell'abitazione.

Il confinante all'abitazione ha consegnato all'esperto copia della chiave del portone condominiale e copia della chiave della porta dell'ingresso comune posizionata sul vano scala condominiale.

art. 2/A

CONFINI

Come da atto di Compravendita Notaio Dott. Alessandro D'Episcopo del 06/12/2019 rep. n. 2404, raccolta n. 2130:

*"- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, ... confinante, salvo altri e più precisi confini, con vuoto su via Marcolini, ragioni
o successi, vuoto su cortile comune, corridoio comune;*

*-annesso vano ad uso cantina posto al piano interrato, ... confinante, salvo altri e più precisi confini, con locale comune, ragioni
o successi,
corridoio comune, ragioni o successi."*

art. 3/A

DATI CATASTALI

I beni di cui al presente art. 1/A risultano così censiti:

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 4

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

C.F. Comune di Piacenza (PC), intestato a:

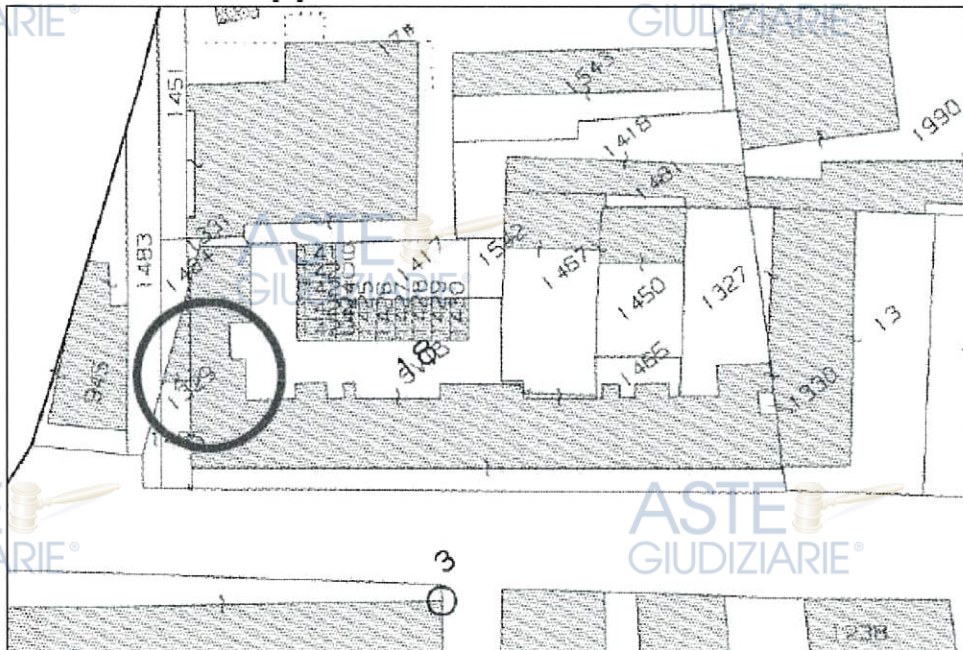
DUE EFFE SOCIETA' COOPERATIVA (CF 01713620332) sede Piacenza proprietà

per 1/1

foglio	mappale	sub	ubicazione	consistenza	cat.	cl.	Rendita
71	18	14	Via Cristoforo Colombo n. 25 P.1,S1	5,5 vani	A/3	4	€ 383,47

Estratto di mappa catastale

Scala 1:2000



Si riporta qui di seguito:

. storico dai dati di classamento:

- dal 21/02/1986 al 21/02/1986 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile predecessore Comune di PIACENZA (G535) (PC) Foglio 71 Particella 447

Subalterno 14 Rendita: Lire 936 Zona censuaria 1 Categoria A/3c), Classe 4,

Consistenza 4,0 vani Partita: 23961 Impianto meccanografico del 30/06/1987

-dal 21/02/1986 al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di PIACENZA (G535)

(PC) Foglio 71 Particella 447 Subalterno 14 Rendita: Lire 1.287 Zona censuaria 1

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 5

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

Categoria A/3c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani Partita: 23961 Busta mod.58: 23961

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/02/1986 in atti dal
10/10/1997 CLASSAMENTO (n. 829.1/1986) Notifica in corso con protocollo n. 2646
del 10/10/1997

-dal 01/01/1992 al 25/06/2007 Immobile predecessore Comune di PIACENZA (G535)
(PC) Foglio 71 Particella 447 Subalterno 14 Rendita: Euro 383,47 Rendita: Lire
742.500 Zona censuaria 1 Categoria A/3c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani Partita:
23961 Busta mod.58: 23961 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

-dal 25/06/2007 Immobile attuale Comune di PIACENZA (G535) (PC) Foglio 71
Particella 18 Subalterno 14 Rendita: Euro 383,47 Zona censuaria 1 Categoria A/3c),
Classe 4, Consistenza 5,5 vani Partita: 23961 Busta mod.58: 23961 VARIAZIONE
MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/06/2007 Pratica n. PC0166537 in atti dal
25/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE (n. 9328.6/2007) Notifica n. 2646/1997,

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIACENZA (G535) (PC) Foglio
71 Particella 447 Sub. 14

ATTO 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 19/10/1992 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

ATTO 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/1992 - UR

Sede FIDENZA (PR) Registrazione Volume 500 n. 120 registrato in data 24/03/1993 -

Voltura n. 2018.1/1993 - Pratica n. 90669 in atti dal
09/07/2001

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto2)

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto2)

dal 19/10/1992 al 25/06/2007 Diritto di Proprietà per 1/4(deriva dall'atto 2)

dal 19/10/1992 al 25/06/2007 Diritto di Proprietà per 1/4(deriva dall'atto2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIACENZA (G535)(PC) Foglio 71

Particella 18 Sub. 14

ATTO 3. VOLTURA D'UFFICIO del 19/10/1992 - RETTIFICA INTESTAZ. DOM.PROT.

N.16538/19 Voltura n. 1497.1/2019 - Pratica n. PC0018350 in atti dal 10/05/2019

1. [REDACTED] il

22/06/1967 dal 19/10/1992 al 06/12/2019 Diritto di Proprietà per 1/4(deriva dall'atto3)

ATTO 4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/1992 - UR

Sede FIDENZA (PR) Registrazione Volume 500 n. 120 registrato in data 24/03/1993 -

[REDACTED] Voltura n. 2018.1/1993 - Pratica n. 90669 in atti dal

09/07/2001 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile

originario dell'attuale PIACENZA (G535) (PC) Foglio 71 Particella 447 Subalterno 14

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il

[REDACTED] dal 25/06/2007 al 06/12/2019 Diritto di Proprietà per 1/4(deriva dall'atto4)

dal 25/06/2007 al 06/12/2019 Diritto di Proprietà per 1/4(deriva dall'atto 4)

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 7

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

dal 25/06/2007 al 06/12/2019 Diritto di Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto 4)

ATTO 5. del 25/06/2007 Pratica n. PC0166537 in atti dal 25/06/2007 VARIAZIONE
PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9328.6/2007)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]

dal 25/06/2007 al 19/10/1992

Diritto di: Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto 5)

ATTO 6. Atto del 06/12/2019 Pubblico ufficiale D'EPISCOPO ALESSANDRO Sede
FIORENUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 2404 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 11851.1/2019 Reparto PI di PIACENZA in atti dal
18/12/2019

dal 06/12/2019 al 05/07/2022 Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 6)

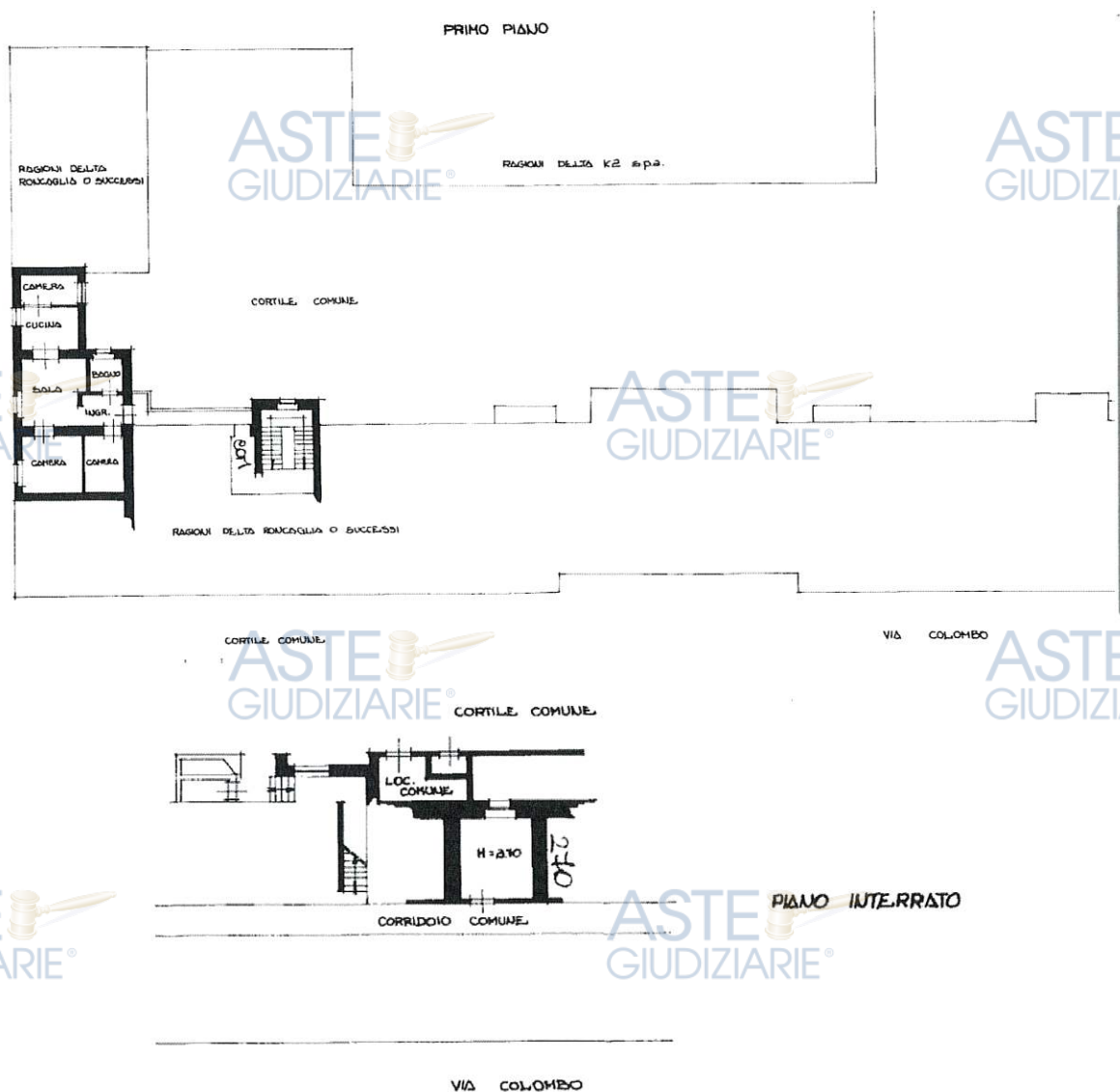
ATTO 7. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/07/2022 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 6 -
ACQUISIZIONE ALL'ATTIVO FALLIMENTARE Trascrizione n. 9296.1/2022 Reparto
PI di PIACENZA in atti dal 10/08/2022

1. DUE EFFE SOCIETA' COOPERATIVA (CF 01713620332) sede in PIACENZA (PC)

dal 05/07/2022 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 7)

Si riporta qui di seguito estratto della planimetria catastale

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 8



Lo scrivente, durante il sopralluogo, ha rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde alla situazione rappresentata nella planimetria catastale a eccezione di lievi modifiche interne e diversa rappresentazione delle parti comuni del piano interrato che non cambiano la categoria, la consistenza e la rendita dell'unità e pertanto non è necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale. Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi vengono allegate la TAVOLA 1 e TAVOLA 2.

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 9

art. 4/A

PROVENIENZA e PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

PROVENIENZE nel ventennio relativamente all'immobile oggetto della presente
posto in Piacenza via Colombo 25, censito al C.F. di Piacenza foglio 71 mappale 18
subalterno 14:

-Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Piacenza del 23/12/2019 rep. n.

1011/19, trascritto all'Ufficio Provinciale di Piacenza Servizio di Pubblicità
Immobiliare in data 02/03/2020 R.P. 1941, R.G. 2910, **a favore di**

DUE EFFE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Piacenza C.F./P.IVA:

01713620332, per la quota di 1/1 p.p., **contro** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 p.p.

-Atto di Compravendita Notaio Dott. Alessandro D'episcope, Notaio in Fiorenzuola
d'Arda (PC), rep. 2404, racc. 2130, del 06/12/20219, trascritto all'Ufficio Provinciale
di Piacenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in 18/12/2019 R.P. 11851, R.G. 16472
a favore [REDACTED]:

[REDACTED] per la quota di 1/1 p.p.,

contro i signori:

[REDACTED]
C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 p.p.,

[REDACTED] per la quota di 1/4 p.p.,

C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 p.p.,

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 10

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4 p.p..

I passaggi precedenti sono ultra ventennali.

art. 5/A

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**C.F. di Piacenza (PC) al foglio 71 mappale 18 subalterno 14:**

trattasi di appartamento posta al piano primo con cantina di pertinenza sita al piano

seminterrato, il tutto posto in Comune di Piacenza (PC), via Colombo 25;

L'esterno del fabbricato risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione,

è stato recentemente oggetto di manutenzione, come da CILA n. 2188/2023, prot PG

54298 del 26/04/2023, presentata dal Condominio Vezzulli per opere di tinteggiatura

delle facciate esterne.

Dal portone in legno con sopraluce in vetro e legno e ferro si accede al vano scala

Geom. Andrea Guarnieri

C.F. GRN NDR 67S16 G535S

P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 11

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI**Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato**

condominiale, dove con scala comune si raggiunge sia l'appartamento al piano

primo, che la cantina al piano seminterrato. L'immobile non è dotato di ascensore.

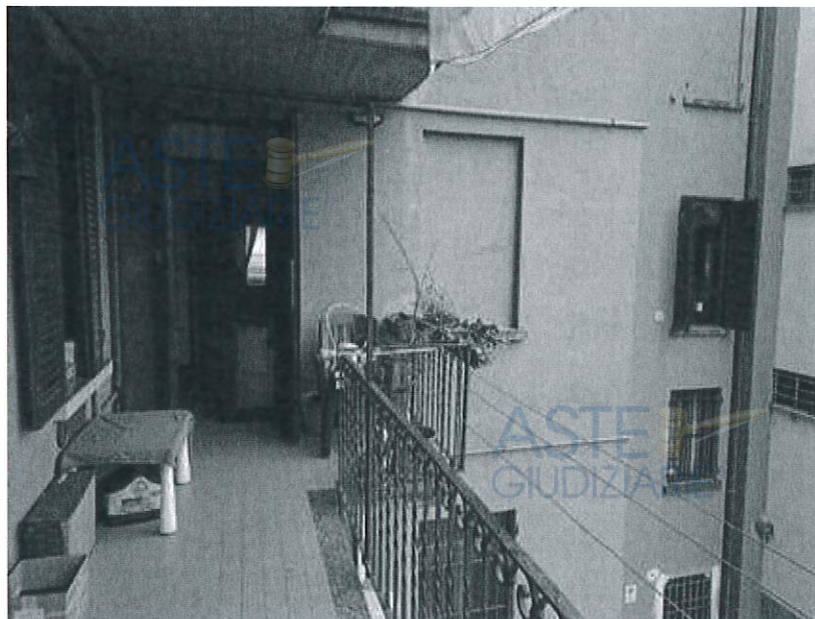
Le pareti del vano scala risultano tinteggiate anche se in parte si notano lievi fenomeni di scrostamento della pittura.



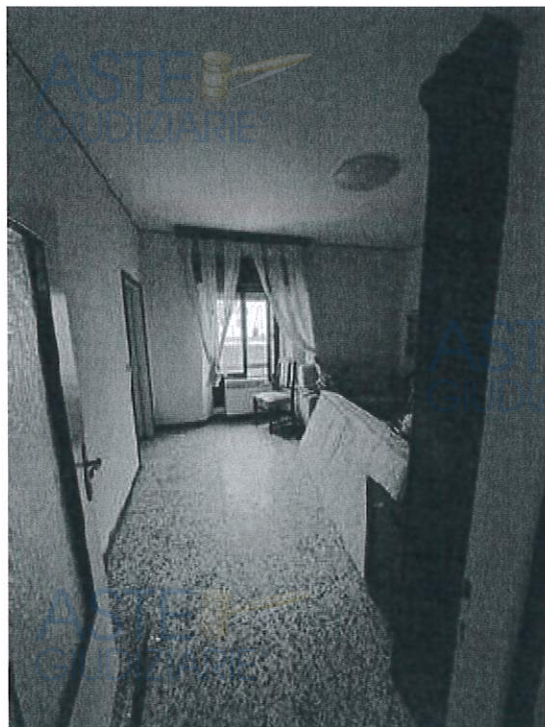
APPARTAMENTO PIANO PRIMO

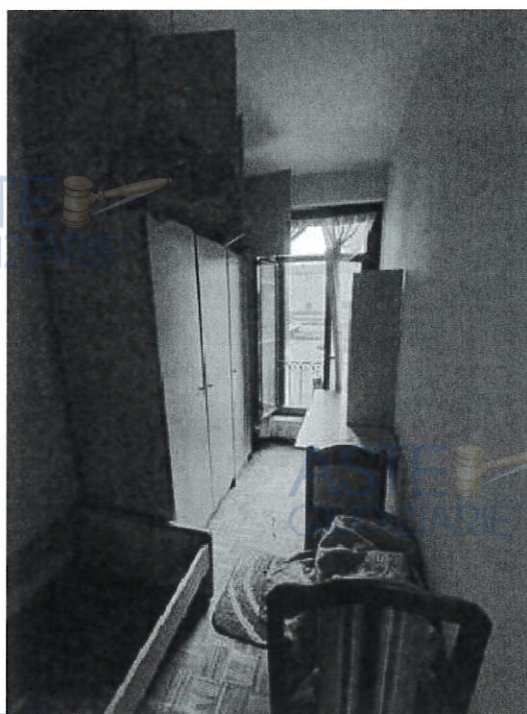
Dal vano scala comune si accede tramite una porta in legno a due ante, a un disimpegno e poi a un balcone che funge da ballatoio comune per entrare in entrambi gli appartamenti del piano, tra cui quello oggetto della presente stima.

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 12



Internamente l'abitazione, che risulta arredata ma non abitata, è così suddivisa: ingresso, bagno, ripostiglio, soggiorno, letto, cucina, e ulteriore locale letto con accesso dalla cucina.





I pavimenti e i rivestimenti dell'intera unità abitativa sono in parte in graniglia,
in parte rivestiti con linoleum e in parte con piastrelle di ceramica; le pareti del bagno

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 14

e della cucina sono piastrellati.

Il locale bagno è dotato di vasca, vaso, lavabo e bidet; i serramenti esterni sono doppi sull'affaccio con via Marcolini e sono in alluminio con vetrocamera sul lato esterno a filo facciata e in legno con vetrocamera nel lato interno; quello d'ingresso è



in alluminio con vetrocamera (di cui una specchiatura rotta) e persiana in legno mentre gli altri, che affacciano sul cortile interno, sono in alluminio con vetrocamera e persiana in alluminio. Le porte interne sono in legno smaltato con vetro stampato.

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma posizionata in cucina, termosifoni in ghisa e aerotermini ad aria; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è completo di citofono.

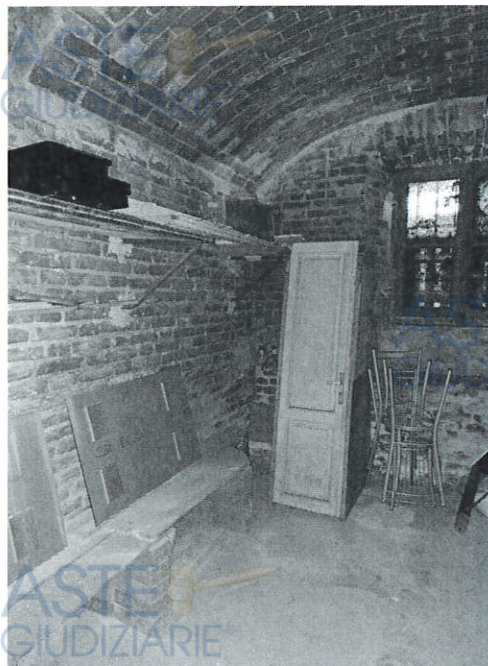
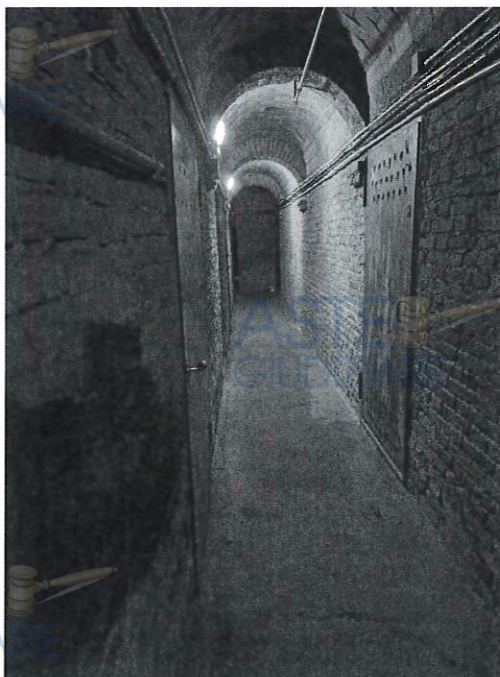
All'interno dell'appartamento è collocato un contabilizzatore per l'acqua potabile.



Le condizioni dell'abitazione sono mediocri e le finiture modeste; non essendo allacciati gli impianti non se ne è potuto verificare il funzionamento.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Tramite la scala condominiale si raggiunge il piano seminterrato dove è collocata la cantina che risulta avere i muri e il soffitto a volta in mattoni a vista, la porta d'ingresso in legno e la finestra in legno con vetro e inferriata. La finestra prospetta verso un locale condominiale non correttamente rappresentato nella planimetria catastale. Il pavimento della cantina e degli spazi comuni è in battuto di cemento e le finiture del piano sono quelle dell'epoca della costruzione.

**art. 6/A****STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'unità immobiliare risulta arredata ma disabitata.

art. 7/A**REGIME PATRIMONIALE**

In merito al presente articolo, trattandosi di una società, non vi è alcun certificato da fornire.

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 16

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato**art. 8/A****ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE**

L'immobile risulta gravato da:

-come si legge nell'atto di Compravendita Notaio Dott. Alessandro D'Episcopo del
06/12/2019 rep. n. 2404, raccolta n. 2130:

".. Quanto in contratto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, con tutti i diritti inerenti, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, tali per legge o per destinazione, così come pervenuto alla parte disponente in forza dei titoli di acquisto citati in provenienza nonché con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, servitù (attive e passive) quali risultano dall'atto a rogito Notaio Alberto Vullo in data 3 dicembre 1973, rep. n. 38594/2827, registrato a Piacenza il 12 dicembre 1973 al n. 679, trascritto a Piacenza il 7 dicembre 1973 ai numeri 9563/7908.

*E' compresa nella vendita la correlativa e proporzionale quota di comproprietà sugli enti, spazi ed impianti condominiali comuni, tali ritenuti ai sensi di legge, dei titoli di provenienza e per convenzione, pari a complessivi **13/1000 (tredici millesimi)**.*

La parte acquirente prende atto che quanto compravenduto fa parte di un edificio in condominio e si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, all'osservanza delle norme di legge vigenti in materia e di quelle che costituiscono il vigente regolamento di condominio che, composto da diciannove articoli ed unitamente alla planimetria generale dell'intero complesso nonché alla

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 17

planimetria dei posti auto, trovasi allegato sotto la lettera "D" al relativo

verbale di deposito a rogito Notaio Viscardo Tagliaferro di Castel San Giovanni in data 12 novembre 1976, rep. n. 59495/15405, debitamente registrato.

Si precisa che nell'atto a rogito Notaio Viscardo Tagliaferro di Castel San Giovanni in data 12 novembre 1976, rep. n. 59498/15408, di cui nel prosieguito, si riportava quanto segue:

"a) l'area cortilizia censita col mappale 1450 e con parte del mappale 18 e precisamente quell'area delimitata con colorazione arancione nella planimetria allegato C - al Verbale di Deposito di Regolamento di Condominio è gravata dalla servitù in favore dell'intero immobile condominiale di passaggio a minor danno - di condutture elettriche, telefoniche, dell'acqua, del gas e della fognatura e di qualsiasi altro pubblico servizio nonché di posa di fosse biologiche;

b) il negozio contrassegnato con la lettera "G" beneficia della servitù di passaggio sulla scala che dal cortile immette nel laboratorio.

Tale servitù viene estesa anche al negozio contrassegnato con la lettera "H", qualora tale negozio fosse incorporato al detto negozio "G" ed ambedue unificate in unica unità immobiliare;

c) le unità immobiliari costituenti il Condominio potranno aprire finestre e/o costruire balconi prospicienti le aree retrostanti il fabbricato purché i proprietari si premuniscano delle prescritte autorizzazioni comunali;

d) le aree individuate con i mappali dal 1431 al 1450 potranno essere destinate dai rispettivi proprietari a giardino; in tal caso tutte le spese relative alla formazione del giardino ed alla sua manutenzione saranno ad

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 18

esclusivo carico dei rispettivi proprietari;

e) nel cortile individuato con colore arancione nella planimetria richiamata nella precedente lettera a) dovrà essere ricavata in luogo da scegliersi a discrezione dei proprietari dei posti macchina individuati con le particelle catastali dal N. 1431 al N. 1449, un'area di metri quadrati 15 (quindici) destinata al deposito di cicli e motocicli a servizio dei condomini dell'intero stabile e/o loro locatari;

f) è fatto divieto assoluto ai condomini di sostare con veicoli di qualsiasi natura e specie nell'area cortilizia individuata con colorazione arancione e gialla se non per il breve tempo strettamente necessario per il carico e lo scarico di materiale masserizio;

g) nel cortile individuato con colorazione gialla nella planimetria allegata sotto la lettera C - al Verbale di Deposito di Regolamento di Condominio dovrà essere ricavata un'area di metri quadrati 15 (quindici) destinata al deposito di cicli e motocicli a servizio dei condomini dell'intero stabile e/o loro locatari, ubicata in luogo da scegliersi dai condomini medesimi con deliberazione dell'assemblea ordinaria;

h) l'androne di ingresso dello stabile contrassegnato col C.N. 27 di Via Cristoforo Colombo è gravato dalla servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo in favore dei mappali 1417 e 1418 del foglio 71 interi e/o frazionati e

riserva per sé e suoi aventi causa di destinarli in tutto od in parte a posti macchina;

i) sulle aree destinate a posti macchina i singoli proprietari potranno edificare autorimesse previa autorizzazione delle competenti autorità;

.l) gli appartamenti N. 24 e 25 potranno essere collegati con l'appartamento N. 29

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 19

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

mediante la costruzione di una scaletta che attraversa un muro maestro portante".."

- Per la gestione ordinaria del Condominio Vezzulli, in base a quanto dichiarato

dall'amministratore dott. nell'e-mail del 12/02/2025 "la proprietà ex

ora DUE EFFE SCARL, ha spese preventive per la gestione 2023/24 pari

ad € 390,21 a cui si sommano sia i debiti ordinari della precedente gestione pari ad

€1.052,90 e quelli straordinari per la manutenzione della facciata di € 2272,33 per un

totale a preventivo di **€ 3.715,44**. Non ci sono ulteriori preventivi straordinari in corso."

Invece in merito a eventuali procedimenti giudiziari, come da indicazione

dell'amministratore dr. è stato contattato l'avvocato

che

con e-mail del 14/03/2025 ha risposto:

"Come da telefonata intercorsa in data odierna, confermo di non aver ricevuto

incarichi di recupero da parte al Condominio Vezzulli".

art. 9/A

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

In data 31/12/2024 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria (che si allega) da cui

risulta quanto segue:

Dati della richiesta: Immobile: Comune di PIACENZA (PC)

Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 71 - Particella 18 - Subalterno 14

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento: Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 27/12/2024

Geom. Andrea Guarnieri

C.F. GRN NDR 67S16 G535S

P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 20

Fallimento n. 6/2021 DUE EFTE S.C.A.R.L.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

Elenco immobili: Comune di PIACENZA (PC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0071 Particella 00018 Subalterno 0014

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 11850 Registro Generale

16471 Pubblico ufficiale D'EPISCOPO ALESSANDRO Repertorio 2404/2130 del

06/12/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2. TRASCRIZIONE del 18/12/2019 - Registro Particolare 11851 Registro Generale

16472 Pubblico ufficiale D'EPISCOPO ALESSANDRO Repertorio 2404/2130 del

06/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare 11915 Registro Generale

16539 Pubblico ufficiale FIDENZA Repertorio 366510/88888 del 06/12/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 21/02/2020 - Registro Particolare 1628 Registro Generale

2433 Pubblico ufficiale FIDENZA Repertorio 66/9990 del 19/11/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 27/10/2020 - Registro Particolare 8560 Registro Generale

11945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 2210/2020 del

22/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1550 del 10/10/2023 (REVOCA DEL SEQUESTRO)

6. TRASCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 9296 Registro Generale

12541 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 6/2021 del 05/07/2022

ATTO GIUDIZIARIO - ACQUISIZIONE ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

7. ANNOTAZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 1550 Registro Generale

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 21

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

14267 Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA DI PIACENZA Repertorio

2210/2020 del 05/09/2023 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA DEL SEQUESTRO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8560 del 2020

Si è proceduto all'ispezione di aggiornamento dal 27/10/2024 al 14/03/2025 che ha dato esito negativo.

art. 10/A

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

- POSIZIONE EDILIZIA

In base a:

- ricerche effettuate presso l'Archivio online del Comune di Piacenza
- quanto indicato nell'atto di compravendita atto di Compravendita Dott.

Alessandro D'Episcopo del 06/12/2019 rep. n. 2404, raccolta n. 2130:

risulta che le opere di costruzione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente per opere interne eseguite

nell'appartamento oggetto della presente, il Sindaco del Comune di Piacenza ha rilasciato Concessione Edilizia in sanatoria n. 1394 in data 27 dicembre 1988.

Lo scrivente ha richiesto all'archivio di Piacenza copia della suddetta pratica edilizia ma in data 15/01/2025 ha ricevuto un'e-mail di risposta con cui si comunicava che

l'ufficio pratiche edilizie dichiarava che: *"il condono richiesto n. 1394/88,*

PURTOPPO, DOPO RIPETUTE RICERCHE, NON E' STATO TROVATO IN ARCHIVIO MA REGOLARMENTE RILASCIATO."

Non è quindi stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto depositato in

Geom. Andrea Guarnieri

C.F. GRN NDR 67S16 G535S

P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 22

comune. Lo stato dei luoghi può essere quindi solo confrontato con la planimetria

catastale datata 23/02/1986, che si presuppone sia stata quella allegata alla richiesta

di condono; si ribadisce quanto già indicato al precedente art. 3/A e quindi la

corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria stessa.

Si rileva che non è stata reperita alcuna pratica di abitabilità.

- POSIZIONE URBANISTICA:

- R.U.E.: CITTA' CONSOLIDATA TESSUTO A MEDIA DENSITA' (ART. 74).

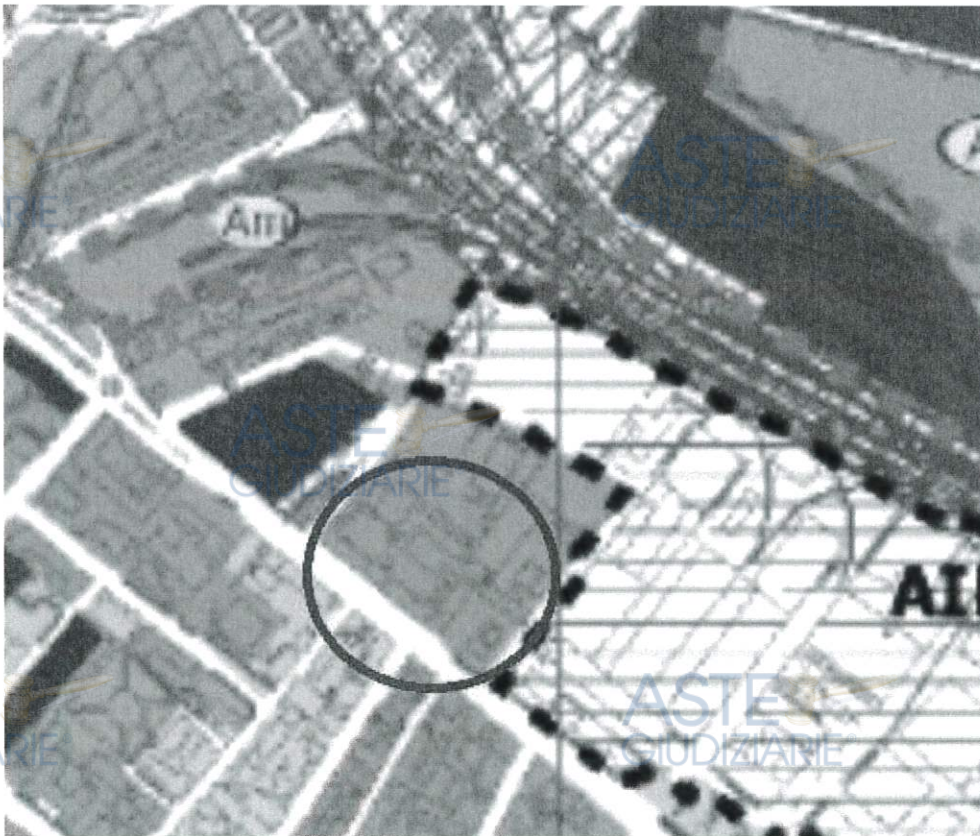
Città consolidata

■ Insediamenti di carattere storico-rurale (art.70)

■ Tessuto ad Alta densità (art.73)

■ Tessuto a Media densità (art.74) 

■ Tessuto a Bassa densità (art.75)



Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 23

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

Il sottoscritto Perito:

- accertata la consistenza oggetto di fallimento,
- preso atto della sua configurazione,

ritiene che il bene oggetto della presente posto in via Colombo 25, debba essere
venduto in un unico lotto e più precisamente:

LOTTO UNO IMMOBILE "A", quota di 1/1 di piena proprietà di:

- appartamento posta al primo piano con cantina di pertinenza al piano interrato, il tutto sito in Comune di Piacenza (PC), via Cristoforo Colombo n. 25, censito al C.F. di Piacenza come segue:

foglio	mappale	sub	ubicazione	consistenza	cat.	cl.	Rendita
71	18	14	Via Cristoforo Colombo n. 25 P.1,S1	5,5 vani	A/3	4	€ 383,47

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto:

- considerato lo stato di conservazione e manutenzione del bene,
- preso atto che il bene viene venduto completo degli arredi presenti,
- effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita d'immobili similari a quello oggetto di stima,
- tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile,
- considerata l'ubicazione della zona in cui si trova l'appartamento,
- tenuto conto delle pertinenze di cui è dotato,
- considerata la sua utenza,

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 24

- tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui è gravato,

ritiene che per la valutazione del lotto si possa adottare il metodo sintetico-comparativo.

Lo scrivente ha quindi verificato le pubblicazioni di pubblicità di vendita di fabbricati simili in zona e inoltre ha consultato l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Piacenza per l'anno 2024 considerando in particolare i valori per gli appartamenti da ristrutturare indicati pari a un minimo di € 550,00 e un massimo di € 750,00.

Il perito considera di utilizzare l'importo medio di € 625,00/mq e, in base ai rilievi cartacei e alle misurazioni effettuate in loco, determina la consistenza metrica del bene oggetto di stima e procede alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come segue:

LOTTO UNO IMMOBILE "A": quota di 1/1 della piena proprietà

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq.	proprietà	coeff.	TOT. mq.
ABITAZIONE P.1	84,50	100%	1,00	84,50
CANTINA P.S1	10,70	100%	0,25	2,68
ballatoio comune	12,20	50%	0,25	1,53
ingresso comune	5,40	50%	0,25	0,68
			sommano	89,38
			arrotondati a mq	89,00
SUPERFICIE mq.	€/mq.		tot.	
89,00	€ 625,00		€ 55.625,00	

nella stima è compreso il valore delle parti comuni.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ha calcolato, sulla scorta del rilievo eseguito sul posto, le superfici comprensive delle murature interne ed esterne (il 50% dei muri in comune con altre proprietà o parti comuni).

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 25

Le superfici del ballatoio e dell'ingresso comune sono considerati al 50% e ridotti al 25%; quelle della cantina sono ridotte al 25%.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Il bene viene venduto completo degli arredi presenti.

A tale importo vengono applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima di cui alla seguente tabella

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA			VALORE STIMATO	€
				55.625,00
1)	per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale			€ 0,00
2)	per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
3)	per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)		€ 0,00
4)	i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo			€ 0,00
5)	per spese condominiali insolute			-€ 3.715,44
	TOTALE			€ 51.909,56
6)	per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio			-10,00%
			TOTALE	€ 46.718,60
			ARRONDATA a	€ 47.000,00

Valore di stima LOTTO UNO IMMOBILE "A": € 47.000,00

B) IMMOBILE IN COMUNE DI PIACENZAVia Antonio Bonora n. 6**C. F. Piacenza, foglio 69, mappale 430 subalterno 11****art. 1/B****IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Trattasi di appartamento posta al primo piano, oltre a cantine e ripostiglio al piano seminterrato e a soffitta al quarto piano, il tutto sito in Comune di Piacenza (PC), via Bonora n. 6; l'immobile fa parte di fabbricato condominio denominato "CONDOMINIO DI VIA BONORA 6".



Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 27

art. 2/B

CONFINI

Come da atto di Compravendita Notaio Dott. Antonio Vullo del 06/07/1999 rep. n. 9625, raccolta n. 565:

"a) appartamento al piano primo, composto da due vani più servizi, balcone, ripostiglio in circondario a nord con ragioni , ad est con vano scala e area comune antistante via Bonora, a sud con vano scala, cortile comune, ragioni e ad ovest con cortile comune, salvo altri o successi

con annessi:

b) vano ad uso soffitta posto al quarto piano

in circondario con corridoio comune e ragioni , ad est con ragioni a sud con condominio di via Bonora n. 4 e ad ovest con cortile comune, salvo altri o successi;

c) vano ad uso cantina posto al primo piano interrato

confinante in circondario a nord con ragioni o successi, ad est con corridoio comune, a sud con andito carraio comune e ad ovest con cortile comune;

d) vano ad uso ripostiglio, posto al primo piano interrato

confinante in circondario a nord con ragioni ad est con ragioni a sud e ovest con cortile comune, salvo altri o successi."

art. 3/B

DATI CATASTALI

I beni di cui al presente art. 1. risultano così censiti:

C.F. Comune di Piacenza (PC), intestato a:

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 28

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

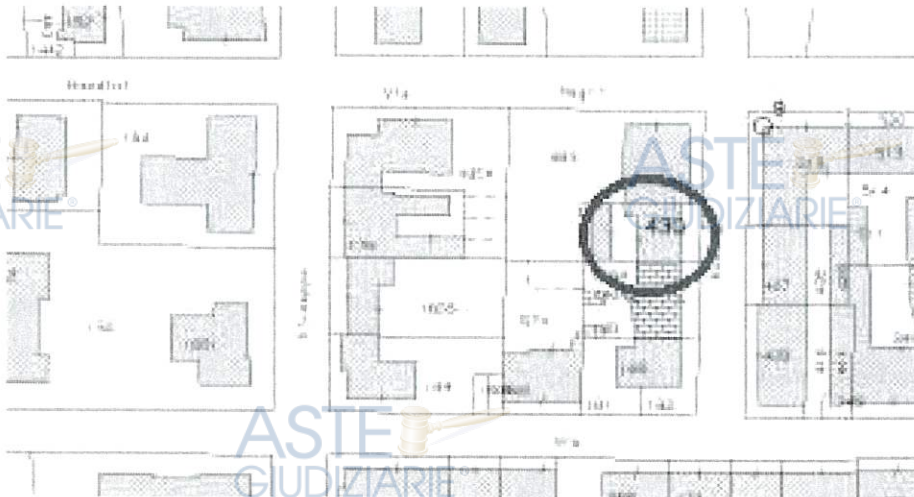
Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

DUE EFFE Società Cooperativa CF 01713620332 sede Piacenza proprietà per 1/1

foglio mappale	sub	ubicazione	consistenza	cat.	cl.	Rendita
----------------	-----	------------	-------------	------	-----	---------

69	430	11 Via Antonio Bonora n. 6 P.S1,1,4	5 vani	A/3	5	€ 413,17
----	-----	--	--------	-----	---	----------



Si riporta qui di seguito:

. storico dai dati di classamento:

-dal 02/10/1979 al 02/10/1979 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile predecessore Comune di PIACENZA (G535) (PC) Foglio 69 Particella 432

Subalterno 3 Rendita: Lire 1.400 Zona censuaria 1 Categoria A/3c), Classe 5,

Consistenza 5,0 vani Partita: 6732 Impianto meccanografico del 30/06/1987

-dal 02/10/1979 al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di PIACENZA (G535)

(PC) Foglio 69 Particella 432 Subalterno 8 Rendita: Lire 1.400 Zona censuaria 1

Categoria A/3c), Classe 5, Consistenza 5,0 vani Partita: 1045505 Busta mod.58: 6732

VARIAZIONE del 02/10/1979 in atti dal 17/03/1999 FRAZIONAMENTO

CLASSAMENTO CON ISTANZA 3063/90 (n. 2828.1/1979)

-dal 01/01/1992 al 24/09/2004 Immobile predecessore Comune di PIACENZA (G535)

(PC) Foglio 69 Particella 432 Subalterno 8 Rendita: Euro 413,17 Rendita: Lire 800.000

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 29

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

Zona censuaria 1 Categoria A/3c), Classe 5, Consistenza 5,0 vani Partita: 1045505

Busta mod.58: 6732 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

-dal 24/09/2004 Immobile attuale Comune di PIACENZA (G535) (PC) Foglio 69

Particella 430 Subalterno 11 Rendita: Euro 413,17 Zona censuaria 1 Categoria A/3c),

Classe 5, Consistenza 5,0 vani VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del

24/09/2004 Pratica n. PC0083850 in atti dal 24/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA

IDENTIFICATIVO (n. 14522.1/2004)

. Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 69 Particella 432 Sub. 3

ATTO 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [REDACTED], nato [REDACTED]

dall'impianto al 04/10/1979 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (PC) il [REDACTED] dall'impianto al 04/10/1979 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

ATTO 2. Atto del 04/10/1979 Pubblico ufficiale TOSCANI M Sede PIACENZA (PC)

Repertorio n. 5305 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 6632 registrato in data

22/10/1979 - Voltura n. 509.1/1980 in atti dal 30/04/1998

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (PC) il [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto2)

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

[REDACTED] al 02/10/1979 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 30

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI
dall'atto 2)

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIACENZA (G535) (PC)

Foglio 69 Particella 432 Sub. 8

ATTO 3. VARIAZIONE del 02/10/1979 in atti dal 17/03/1999 FRAZIONAMENTO
CLASSAMENTO CON ISTANZA 3063/90 (n. 2828.1/1979)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il
[REDACTED] dal 02/10/1979 al 06/02/1990 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto3)

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]
[REDACTED] dal 02/10/1979 al 06/02/1990 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva
dall'atto 3)

ATTO 4. TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/02/1990 Pubblico ufficiale FIENGO
Repertorio n. 13031 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1250 registrato in
data 02/08/1990 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 3425.1/1990 in atti dal
17/03/1999

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il
[REDACTED] dal 06/02/1990 al 06/07/1999 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

ATTO 5. Atto del 06/07/1999 Pubblico ufficiale VULLO ANTONIO Sede PIACENZA
(PC) Repertorio n. 9625 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 2635 registrato
in data 22/07/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25349.1/2000 - Pratica n. 134195
in atti dal 11/10/2001

[REDACTED]
dal 06/07/1999 al 24/09/2004 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il
[REDACTED] dal 06/07/1999 al 24/09/2004 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto5)

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 31

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIACENZA (G535)(PC) Foglio 69

Particella 430 Sub. 11

ATTO 6. Atto del 06/07/1999 Pubblico ufficiale VULLO ANTONIO Sede PIACENZA

(PC) Repertorio n. 9625 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 2635 registrato

in data 22/07/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 25349.1/2000 - Pratica n. 134195

in atti dal 11/10/2001 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali

dell'immobile originario dell'attuale PIACENZA (G535) (PC) Foglio 69 Particella 432

Subalterno 8

dal 24/09/2004 al 23/12/2019 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 6) 6. 2.

dal 24/09/2004 al 23/12/2019 Diritto di Usufrutto per 1/1(deriva dall'atto 6)

ATTO 7. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del

23/12/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA (PC)

Repertorio n. 1011 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi

da esaminare) Trascrizione n. 1941.1/2020 Reparto PI di PIACENZA in atti dal

02/03/2020

1.DUE EFFE SOCIETA' COOPERATIVA (CF 01713620332) sede in PIACENZA (PC)

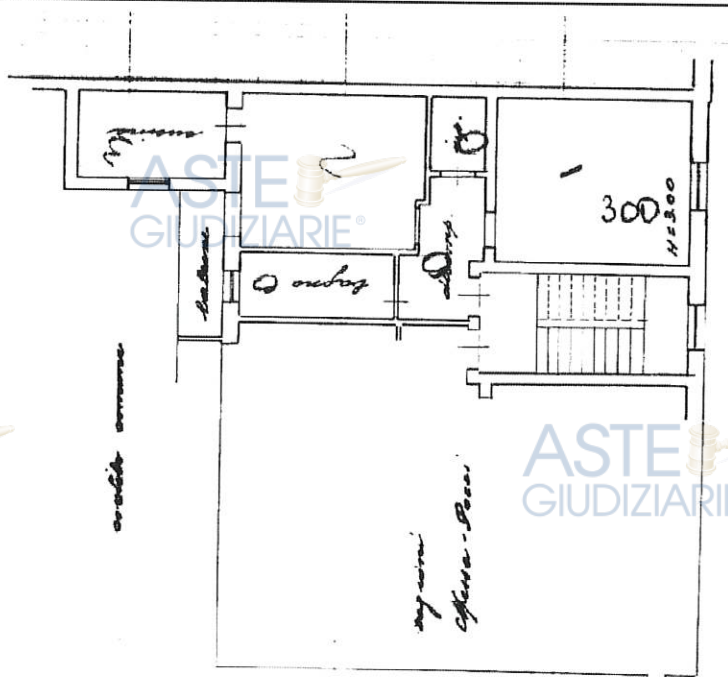
dal 23/12/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

Si rileva che non risulta presentata la pratica di riunione d'usufrutto della sig.ra

Si riporta qui di seguito estratto della planimetria catastale

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 32



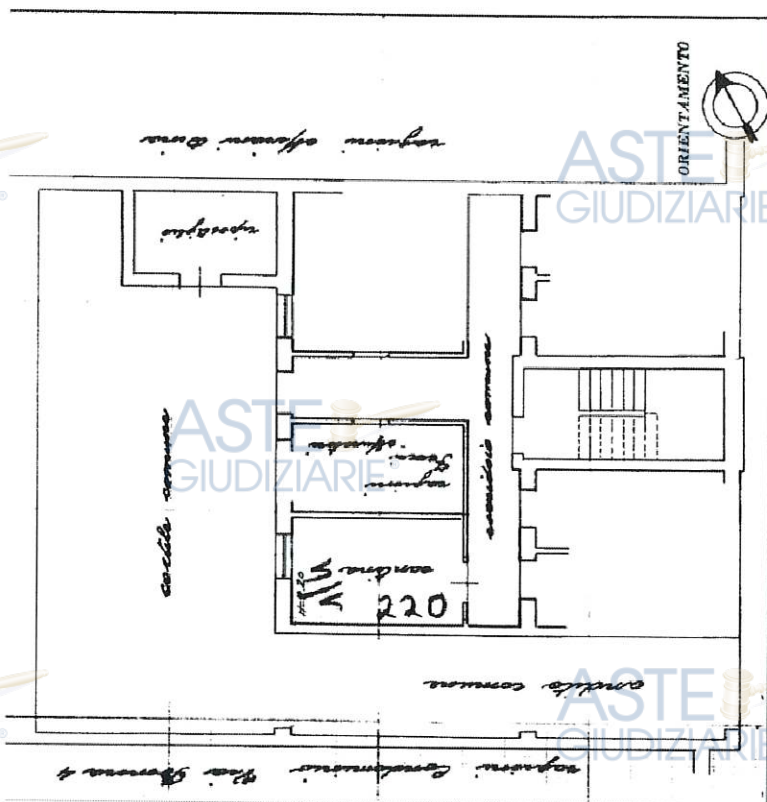
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

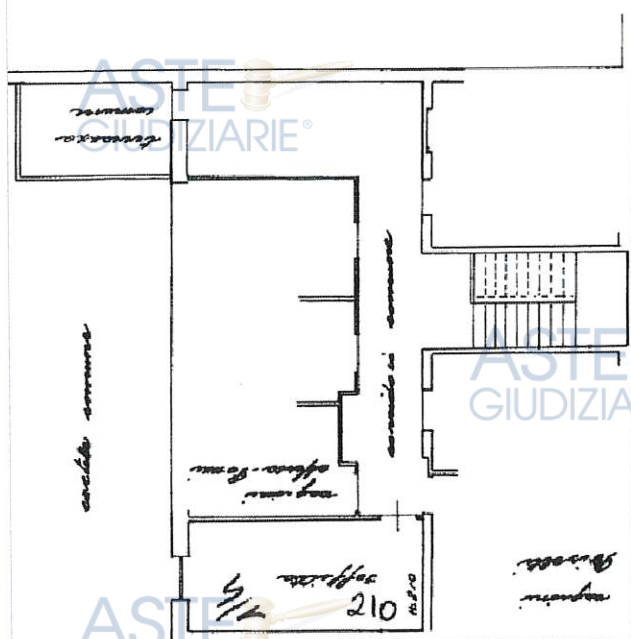
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 33



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

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Piacenza C.F./P.IVA: 01713620332, per la

quota di 1/1 p.p., contro

quota di 1/1 p.p.

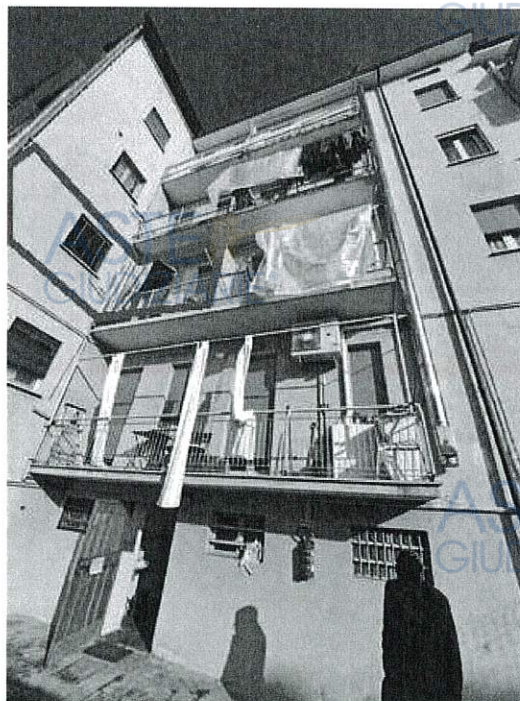
I passaggi precedenti sono ultra ventennali.

art. 5/B

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

C.F. di Piacenza (PC) al foglio 69 mappale 430 subalterno 11:

trattasi di appartamento posta al piano primo con cantina e locale ripostiglio siti al piano seminterrato oltre a soffitta al quarto piano, il tutto posto in Comune di Piacenza (PC), via Bonora n. 6.



All'abitazione oggetto di stima si accede tramite scala condominiale comune; la palazzina non è dotata di ascensore.

Geom. Andrea Guarnieri

C.F. GRN NDR 67S16 G535S

P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

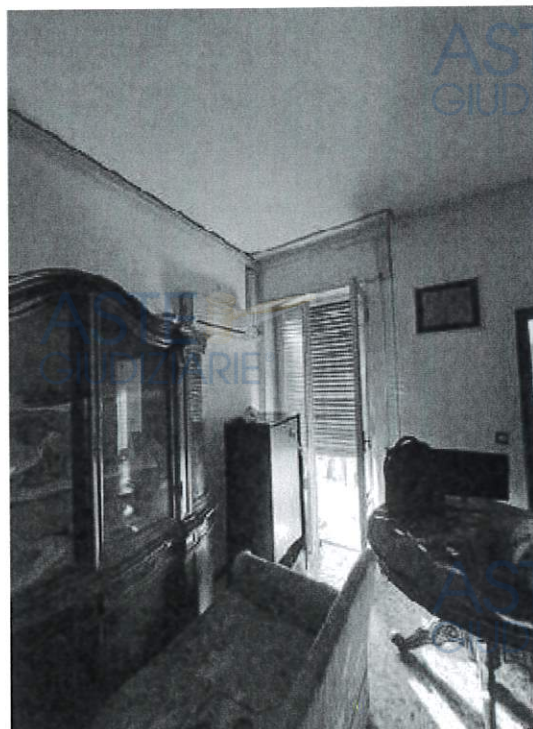
andrea.guarnieri@geopec.it 35

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

**Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato**

Internamente l'appartamento al piano primo è costituito da: ingresso,

soggiorno con balcone, cucina, bagno e una camera da letto.



Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 36



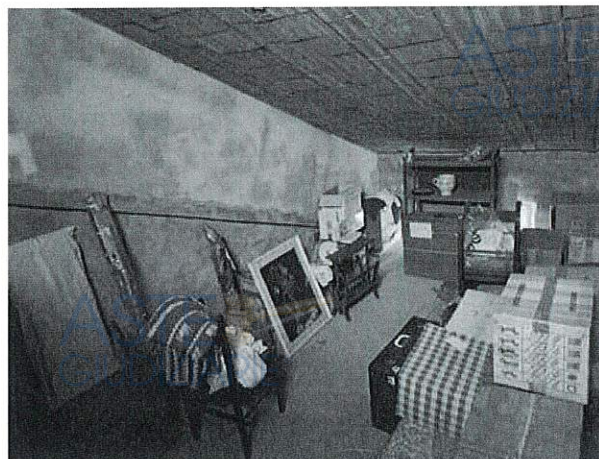
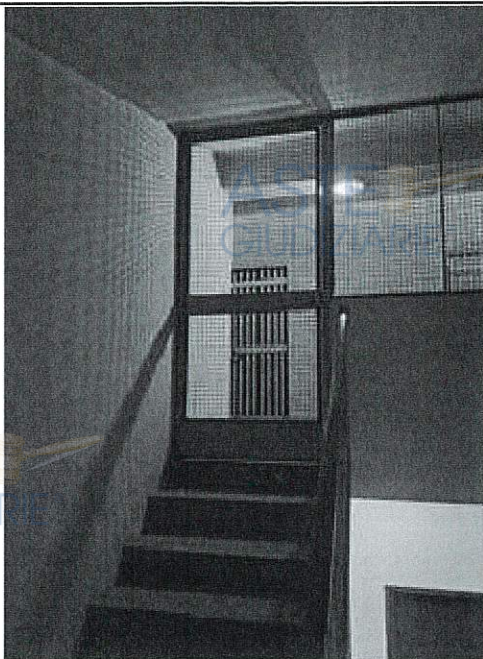
I pavimenti e i rivestimenti dei locali cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica; il resto dell'abitazione è pavimentata con mattonelle in scaglie di marmo.

Il locale bagno è dotato di sanitari, lavatoio e doccia; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e completi di tapparelle, la porta d'ingresso è del tipo di sicurezza e le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di caldaia autonoma con termosifoni a piastra; l'impianto elettrico è sotto traccia e risulta risalente all'epoca della costruzione. Al momento del sopralluogo gli impianti non risultavano funzionanti in quanto l'appartamento non risultava allacciato né alla rete elettrica né a quella del gas.

Tramite vano scala comune si accede alla soffitta che risulta pavimentata in battuto di cemento, pareti intonacate e soffitto inclinato con struttura a vista non intonacata. Il locale è dotato di finestra.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI



Al piano seminterrato, che si raggiunge dal vano scala comune e dalla rampa dello scivolo, sono collocati sia la cantina che il locale esterno ad uso deposito/ripostiglio. I pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti e i soffitti intonacati.



Al momento del sopralluogo gli ambienti risultano arredati e occupati come in seguito descritto; le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità sono mediocri.

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 38

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

art. 6/B**STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Lo scrivente, informato il commissario giudiziale dott. Massimo D'Amato che lo ha autorizzato, in data 06 e 11 febbraio 2025 è entrato nell'appartamento per procedere con i sopralluoghi. L'unità immobiliare risulta essere abitata dal sig. El

forza di contratto di locazione stipulato con la società fallita Due Effe s.c.a.r.l. in data 01/04/2020 registrato il 09/03/2022 n. 2363 serie 3T, con durata fino al 31/03/2024; nel contratto si legge: *"...e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno due mesi prima della scadenza."* Il contratto scadrà quindi il 31/03/2028.

Il corrispettivo annuo è pari € 3.000,00.

Si precisa che gli arredi presenti nell'unità immobiliare sono di proprietà dell'inquilino.

art. 7/B**REGIME PATRIMONIALE**

In merito al presente articolo, trattandosi di una società, non vi è alcun certificato da fornire.

art. 8/B**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

L'immobile risulta gravato da:

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 39

-come si legge nell'atto di Compravendita Notaio Dott. Antonio Vullo del 06/07/1999

rep. n. 9625, raccolta n. 565:

"... La donazione viene fatta ed accettata considerando i beni che ne formano oggetto nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, con inerENZE, pertinenze ed accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso; in particolare con tutti i diritti, oneri ed obblighi derivanti dallo stato di condominio in cui trovasi il fabbricato di cui i beni donati fanno parte, quali risultanti dalla legge e dal Regolamento di condominio.

La parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare tale Regolamento e si obbliga ad osservarlo e farlo osservare anche per i suoi aventi causa..."

- Per la gestione del "Condominio di Via Bonora 6", lo scrivente ha contattato l'amministratore Ing. ... con sede

..., che subentra al precedente amministratore a ...
... i dalla data del 06/02/2024, il quale ha risposto via e.mail in data 17/02/2025, dichiarando: *"...con riferimento ai dati richiesti, le inoltro quanto pervenuto dal precedente amministratore ... alla quale ritengo che possa fare riferimento per tutti i chiarimenti che dovesse ritenere necessari.*

Essendo stato nominato nuovo amministratore lo scorso 6 Febbraio, e non avendo ancora ricevuto il passaggio delle consegne dalla sig.ra ... ad oggi purtroppo non sono in grado di fornirle nessuna integrazione, in quanto non sono ancora in possesso di alcun documento del condominio."

Lo scrivente ha cercato di contattare la sig.ra ... sia telefonicamente che via e.mail, ma non ha mai ottenuto risposta. Riporta quindi qui di seguito i dati reperiti nel bilancio consuntivo allegato alla suddetta e.mail dell'ing.

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 40

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

BILANCIO CONSUNTIVO

Condominio DI VIA BONORA 6 - C. Fisc. 91005160337

Via Antonio Bonora, 6 - 29122 Piacenza (PC)

CREDEM Credito Emiliano - IBAN IT13 J 03032 12602 010000319954

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

DUE EFFE SOCIETA' COOPERATIVA

Via Bonora, 6 - 29122 Piacenza (PC) Italia

Unità: A3 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà / Spese generali / Affitto sala riunioni	-50,00	106/1000		-5,30
Proprietà / Spese generali / Assicurazione fabbricato	-980,00	106/1000		-103,88
Proprietà / Spese generali / Cancelleria, spese postali e varie	12,10	106/1000		1,28
Proprietà / Spese generali / Elaborazione e Trasmissione mod. CU e 770	-170,00	106/1000		-18,02
Proprietà / Spese generali / Gestione conto corrente bancario	-125,00	106/1000		-13,25
Proprietà / Onorari amministratore / Compenso amministratore	-550,00	106/1000		-58,30
Totale unità A3				-197,47

Riepilogo DUE EFFE SOCIETA' COOPERATIVA	Saldo precedente	-4.439,80
	Totale quote	-197,47
	Saldo complessivo	-4.637,27

BILANCIO CONSUNTIVO

Condominio DI VIA BONORA 6 - C. Fisc. 91005160337

Via Antonio Bonora, 6 - 29122 Piacenza (PC)

CREDEM Credito Emiliano - IBAN IT13 J 03032 12602 010000319954

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Via Bonora, 6 - 29122 Piacenza (PC) Italia

Unità: A3 Appartamento Co	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà / Spese generali / Canone unico annuale	-57,00	106/1000		-6,04
Proprietà / Manutenzioni ordinarie / Derattizzazione e disinfestazione	-136,17	106/1000		-14,43
Proprietà / Manutenzioni ordinarie / Spurgo generale	-254,56	106/1000		-26,98
Proprietà / Scale / Illuminazione	-145,56	106/1000		-15,43
Proprietà / Scale / Pulizia	-512,84	106/1000		-54,36
Proprietà / Spazi esterni / Illuminazione	-339,62	106/1000		-36,00
Proprietà / Spazi esterni / Manutenzione giardino (ordinaria e ripristino irrigazione)	-150,00	106/1000		-15,90
Proprietà / Spazi esterni / Pulizia	-439,55	106/1000		-46,59
Proprietà / Verifiche impianti / Estintori	-77,00	106/1000		-8,16
Altezza piano conduttori / Scale / Pulizia	-512,84	1/18		-28,49
TABELLA ACQUA - N. PERSONE dal 01/04/2023 / Consumi ACQUA / Consumi 2024	-257,68	2/10		-51,54
TABELLA ACQUA - N. PERSONE 2024 dal 01/07/2024 / Consumi ACQUA / Consumi 2024 dal mese di maggio	-419,12	2/12		-69,85
TABELLA ACQUA - N. PERSONE 2024 maggio - giugno / Consumi ACQUA / Consumi 2024	-126,92	2/9		-28,20
Arrotondamenti				-0,01
Spese individuali				
23/07/2024 - Raccomandate invio verbali e documentazione				-8,45
Totale unità A3				-410,43
Riepilogo				
Saldo precedente				-1.785,62
Totale quote				-410,43
Saldo complessivo				-2.196,05

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 41

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

**Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato**

art. 9/B

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

In data 31/12/2024 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria (che si allega) da cui risulta quanto segue:

Dati della richiesta Immobile: Comune di PIACENZA (PC) Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 69 - Particella 430 - Subalterno 11

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 27/12/2024

Elenco immobili: Comune di PIACENZA (PC) Catasto Fabbricati Sezione urbana -

Foglio 0069 Particella 00430 Subalterno 0011

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 25/11/2011 - Registro Particolare 2893 Registro Generale 16338

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1598 del 09/12/2004 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1243 del 31/07/2020
(RESTRIZIONE DI BENI).

2. TRASCRIZIONE del 24/05/2012 - Registro Particolare 4251 Registro Generale
5724 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 680 del 01/03/2012 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1244 del 31/07/2020
(RESTRIZIONE DI BENI).

3. TRASCRIZIONE del 02/03/2020 - Registro Particolare 1941 Registro Generale
2910 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1011/19 del 23/12/2019

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 42

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

4. ANNOTAZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 8071

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1011/19 del 23/12/2019

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento:

Iscrizione n. 1135 del 2005.

5. ANNOTAZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1241 Registro Generale 8072

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1011/19 del 23/12/2019

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento:

Iscrizione n. 1312 del 2005.

6. ANNOTAZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1242 Registro Generale 8073

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1011/19 del 23/12/2019

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento:

Trascrizione n. 4494 del 2008.

7. ANNOTAZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1243 Registro Generale 8074

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1011/19 del 23/12/2019

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento:

Iscrizione n. 2893 del 2011.

8. ANNOTAZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1244 Registro Generale 8075

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1011/19 del 23/12/2019

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento:

Trascrizione n. 4251 del 2012.

9. TRASCRIZIONE del 27/10/2020 - Registro Particolare 8559 Registro Generale

11944 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3113/2019 del 22/10/2020 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO. Documenti successivi

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 43

correlati: 1. Annotazione n. 1944 del 24/09/2021 (DISSEQUESTRO).

10. ANNOTAZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 1944 Registro Generale 14864 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 3113/2019 del 08/09/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DISSEQUESTRO. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8559 del 2020.

Si è proceduto all'ispezione di aggiornamento dal 27/10/2024 al 14/03/2025 che ha dato esito negativo.

art. 10/B

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

- POSIZIONE EDILIZIA

In base a:

- ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Piacenza (PC),

quanto indicato nell'atto di compravendita atto di Compravendita Dott. Antonio Vullo

del 06/07/1999 rep. n. 9625, raccolta n. 565,

risulta che le opere di costruzione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore

al primo settembre 1967; successivamente non risultano presentate ulteriori pratiche

edilizie a eccezioni delle seguenti che però riguardano il CONDOMINIO:

-DIA 1599/2004 DEL 25/08/2004 PG 47194/2004;

-DIA 1654/2000 DEL 03/10/2000 PG 43952/2000;

-DIA 1737/1997 DEL 15/11/1997 PG 51974/1997.

Non sono state reperite nell'archivio comunale pratiche per il rilascio dell'abitabilità dell'unità immobiliare oggetto della presente.

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

- POSIZIONE URBANISTICA:

- R.U.E.: CITTA' CONSOLIDATA TESSUTO A MEDIA DENSITA' (ART. 74).



Città consolidata

- Insediamenti di carattere storico-rurale (art.70)
- Tessuto ad Alta densità (art.73)
- **Tessuto a Media densità (art.74)**
- Tessuto a Bassa densità (art.75)



art. 11/B

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

Il sottoscritto Perito:

- accertata la consistenza dei beni oggetto di fallimento,
- preso atto della configurazione dei beni,

ritiene che il bene oggetto della presente posto in via Bonora 6, debba essere

venduto in un unico lotto e più precisamente:

LOTTO DUE "IMMOBILE B", quota di 1/1 di piena proprietà di:

- appartamento posta al primo piano con cantina e locale ripostiglio di pertinenza al

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 45

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

piano seminterrato e soffitta al quarto piano, il tutto sito in Comune di Piacenza (PC),

via Antonio Bonora n. 6, censito al C.F. di Piacenza come segue:

foglio	mappale	sub	ubicazione	consistenza	cat.	cl.	Rendita
69	430	11	Via Antonio Bonora n. 6 P.S1,1,4	5 vani	A/3	5	€ 413,17

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto:

- considerato lo stato di conservazione e manutenzione dei beni,
 - effettuate indagini nella zona interessata per quanto attiene la contrattazione di compravendita d'immobili simili a quello oggetto di stima,
 - tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile,
 - considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,
 - tenuto conto delle pertinenze di cui è dotato,
 - considerata l'utenza dei beni,
 - tenuto altresì conto delle servitù attive e passive di cui è gravato,
- ritiene che per la valutazione del lotto si possa adottare il metodo sintetico-comparativo.

Lo scrivente ha quindi verificato le pubblicazioni di pubblicità di vendita di fabbricati simili in zona e inoltre ha consultato l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Piacenza per l'anno 2024 considerando in particolare i valori per gli appartamenti in buone condizioni indicati pari a un minimo di € 850,00 e un massimo di € 1.150,00.

Il perito considera di utilizzare l'importo minimo di **€ 850,00/mq** e, in base ai rilievi cartacei e alle misurazioni effettuate in loco, determina la consistenza metrica del bene oggetto di stima e procede alla stima dell'immobile considerandolo nello stato

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331
studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 46

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.

Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

di fatto e di diritto in cui si trova e così come segue:

LOTTO DUE" IMMOBILE B": quota di 1/1 della piena proprietà

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq.	coeff.	TOT. Mq.
ABITAZIONE P.1	62,80	1,00	62,80
BALCONE P.1	3,20	0,25	0,80
CANTINA INTERNA P.S1	12,00	0,30	3,60
CANTINA ESTERNA P. S1	9,00	0,30	2,70
SOLAIO	17,00	0,30	5,10
			75,00
SUPERFICIE mq.	€/mq.	tot.	
75,00	€ 850,00	€ 63.750,00	

nella stima è compreso il valore delle parti comuni.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ha calcolato, sulla scorta del rilievo eseguito sul posto, le superfici comprensive delle murature interne ed esterne (il 50% dei muri in comune con altre proprietà o parti comuni).

Le superfici del balcone viene ridotta al 25%, quelle della cantina del ripostiglio esterno e del solaio sono ridotte al 30%.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

A tale importo vengono applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima di cui alla seguente tabella, precisando che viene applicata una riduzione del valore stimato pari al 15% in considerazione anche del fatto che l'immobile è occupato da inquilino con regolare contratto d'affitto (vedasi precedente art. 6/B):

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 47

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		VALORE STIMATO	€
			63.750,00
1)	per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale		€ 0,00
2)	per lo stato d'uso e di manutenzione	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
3)	per lo stato di possesso	(già considerato nel valore applicato al mq.)	€ 0,00
4)	i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo		€ 0,00
5)	per eventuali spese condominiali insolute		- € 6.833,32
	TOTALE		€ 56.916,68
6)	per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 15% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare e in particolare il fatto che l'immobile è occupato da inquilino con regolare contratto d'affitto.		-15,00%
	TOTALE		€ 48.379,18
	ARRONDATA a		€ 48.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO DUE "IMMOBILE B": € 48.000,00

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

Piacenza, 18/03/2025

geom. Andrea Guarnieri

In allegato:

PER IMMOBILE "A":

visura catastale storica

planimetria catastale

mappa catastale

visure ipotecarie

tavole grafiche 1, 2

PER IMMOBILE "B":

visura catastale storica

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N.° 1364
ANDREA GUARNIERI

Geom. Andrea Guarnieri

C.F. GRN NDR 67S16 G535S

P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com

tel./fax 0523/761228

andrea.guarnieri@geopec.it 48

Giudice Delegato Dott. S.A. TIBERTI

**Fallimento n. 6/2021 DUE EFFE S.C.A.R.L.
Commissario Giudiziale dott. M. d'Amato**

planimetria catastale

mappa catastale

visure ipotecarie

contratto d'affitto

tavole grafiche 3, 4.

Geom. Andrea Guarnieri C.F. GRN NDR 67S16 G535S P. IVA 01000080331

studio.aguarnieri@gmail.com tel./fax 0523/761228 andrea.guarnieri@geopec.it 49

