

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 125/2011

promossa da

CASSA di RISPARMIO di PARMA e PIACENZA s.p.a.

avv. A. Perini

avv. M. Sonzini

contro

...

riunita alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 191/2009

promossa da

..

Avv. G. Scaglia

contro

..

e alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 225/2009

promossa da

ITALFONDIARIO s.p.a. per

CASSA di RISPARMIO di PARMA e PIACENZA s.p.a.

Avv. A. Perini

Avv. M. Sonzini

contro

...

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA.

Il sottoscritto ing. Paolo De Lama, nato a Piacenza il 05.03.1942, libero professionista con studio in Piacenza, via del Consiglio 11, nominato esperto nelle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009 dal dott. Gianluigi Morlini, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Piacenza, **ha depositato in data 05.11.2010 propria relazione peritale relativamente ai beni immobili di cui alle predette esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009.**

Successivamente in data 11.03.2011 è stato notificato, su richiesta della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. atto di pignoramento immobiliare nei confronti di



.. [] p, nato a Milano il 30.12.1951 su **porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vigolzone come segue**

foglio 35 mappale 70 sub 2 cat A2 cl 6 vani 15, R.C. € 1394,43

A seguito di detto pignoramento la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. ha promosso presso il Tribunale di Piacenza la procedura di esecuzione immobiliare n.125/2011.

Poiché il bene pignorato è intercluso tra beni immobili, tra i quali il piano cantina dello stesso fabbricato, oggetto delle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009, su richiesta del Procuratore domiciliatario della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. **il Giudice delle Esecuzioni ha disposto la riunione della procedura n.125/2011 con le procedure n.191/2009 e n.225/2009.**

Lo scrivente è comparso nell'udienza del **26.10.2011**; in tale occasione il Giudice lo ha nominato esperto anche per la esecuzione immobiliari n.125/2011, e, prestato il giuramento di rito, gli ha conferito l'incarico di :

- esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;

- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza / non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;
3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;
4. l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non



- saranno cancellate col decreto di trasferimento
- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione
 - il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;
6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie;
7. l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;
8. la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti di uso;
9. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, 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 caratteristiche da indicare;
10. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
11. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
12. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
13. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
14. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.



Il G.E. ha rinviato all'udienza del **18.04.2012** per la determinazione delle modalità della vendita, da cui consegue come termine per il deposito della presente relazione il **04.03.2012**.

Per chiarezza di trattazione lo scrivente ha ritenuto di esaminare preliminarmente il bene immobile oggetto della procedura n.125/2011, considerato a se stante. Successivamente tale bene sarà considerato come inserito nel più vasto compendio oggetto delle procedure n.191/2009 e n.225/2009, con richiamo alla citata relazione peritale in atti, relativa alle procedure n.191/2009 e n.225/2009.

Dall'esame della documentazione trasmessagli dal Tribunale l'Esperto ha appurato che oggetto della procedura 125/2011 è la **piena proprietà di una porzione di fabbricato** in comune di Vigolzone (PC) località Poggio di Carmiano in capo a [...], nato a Milano il 30.12.1951, cod fisc. [...].

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile in date **09.02.2012** e **13.03.2012** accompagnato dal proprietario dott. Mario Tagliabue, rendendosi conto delle caratteristiche e della consistenza dello stesso, ed eseguendo una serie di fotografie (**allegato n.6**).

Lo scrivente si è recato altresì presso:

- l'*Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Piacenza*, allo scopo di controllare i dati catastali degli immobili;
- l'*Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Piacenza*, allo scopo di verificare la proprietà degli immobili e le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- l'*Ufficio Tecnico del Comune di Vigolzone* allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti l'immobile e alle normative urbanistico edilizie vigenti in loco.

Lo scrivente ha preliminarmente appurato che la documentazione in atti per i beni pignorati è completa e idonea. Pertanto procede alla redazione della relazione peritale secondo lo schema previsto.

PUNTO 1.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE.

Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini.

Nell'atto di pignoramento, che ha originato la procedura di che trattasi, trascritto c/o l'Ufficio dei RR.II. in data 21.04.2011 ai nn. 6261/4289, risulta pignorata la seguente u.i. di piena proprietà per l'intero di [...], nato a Milano il 30.12.1951, cod fisc. [...], così censita al **C.F. di Vigolzone (PC)**



foglio 35 particella 70 sub 2 cat A2 cl 6 vani 15, R.C. € 1394,43

Confini: immobile situato nell'ambito di terreni con sovrastanti fabbricati rurali formanti l'Azienda Agricola posta in comune di Vigolzone, località Il Poggio di Carmiano, confinante in più corpi con strada comunale Mansano, ragioni [redacted] strada per Mandrola, strada di Carmiano, ragioni [redacted] [redacted] salvo altri.

Si allega alla presente relazione copia di **visura**, riportante la situazione degli atti catastali informatizzati, aggiornata al 28.03.2012, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**allegato n.1**).

Diritti reali pignorati.

Il pignoramento è relativo alla **piena proprietà per l'intero** dell'immobile di cui sopra, in capo al debitore esecutato [redacted], nato a Milano il 30.12.1951, cod fisc. [redacted] [redacted]

Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

--- All'inizio del trascorso ventennio l'unità immobiliare pignorata era di proprietà per ½ di [redacted] nata a Bettola il 15.03.1923 e per ½ di [redacted] nata a Bettola il 14.11.1924;

--- con atto di compravendita Notaio dott. Luigi Roberto Licini di Pesaro del **12.07.1997** rep. n.120992, trascritto a Piacenza in data 02.08.1997 nn. 9306/7334, le predette [redacted] hanno venduto la nuda proprietà del predetto immobile, ciascuna per la sua quota, a [redacted] [redacted] p, nato a Milano il 30.12.1951, conservando l'usufrutto.

--- essendo la signora [redacted] deceduta in data 28.04.2010 in Vimodrone (MI) e la signora [redacted] deceduta in data 23.05.2009 in Vigolzone (PC), l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.

Controllo dei dati del pignoramento e della corrispondenza dei dati catastali con quelli dell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata risulta di proprietà del sig. [redacted] o, nato a Milano il 30.12.1951, cod fisc. [redacted] ✓, secondo la cronistoria sopra riportata.

Lo scrivente ricorda quanto già menzionato nella propria relazione in atti relativa alle procedure n.191/2009 e n.225/2009.



Al C.T. di Vigolzone (PC) è censita la particella 70 del foglio 35 come **fabbricato promiscuo**. Su di essa insiste un fabbricato comprendente due piani f.t. (piano primo e piano secondo), sottotetto e piano terreno (parzialmente interrato).

La porzione costituita da piano primo, piano secondo e sottotetto, (sub 2), di proprietà del predetto N[...], è accatastata al C.F. ed è **oggetto della procedura 125/2011**. Ha destinazione abitativa.

La porzione costituita dal piano terreno (sub 1), di proprietà della [...]
A[...], è accatastata al C.T. come porzione rurale di fabbricato promiscuo ed è **compresa nelle procedure n.191/2009 e n.225/2009**. Trattasi sostanzialmente di una cantina in parte utilizzata dalla [...] quando era in attività. Si rimanda quanto già detto nella relazione in atti relativa alle procedure n.191/2009 e n.225/2009.

PUNTO 2.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce la parte abitativa del fabbricato che insiste sulla particella 70 del foglio 35 del C.T. di Vigolzone.

Il fabbricato ha una pianta quadrangolare con fronti rispettivamente verso nord-est, nord ovest, sud est, sud ovest. È rappresentato nelle foto allegate: **foto n.01-02** (fronte nord est), **foto n.02-03** (fronte sud est), **foto n.05** (spigolo sud), **foto n.06** (fronte sud ovest).

La parte abitativa oggetto di pignoramento è rappresentata nella **planimetria catastale allegato n.3**.

Il piano primo (piano terreno sul fronte nord est del fabbricato) costituisce la zona giorno e comprende veranda (**foto n.07**), camera (**foto n.08**), soggiorno (**foto n.09**), cucina (**foto n.10**), vano scale e altri tre ambienti.

Il piano secondo (piano primo nel lato nord est del fabbricato) è suddiviso in due porzioni. La porzione verso sud ovest costituisce la zona notte e comprende quattro stanze (**foto n.11-13-14-15**), bagno padronale (**foto n.16**) con antibagno (**foto n.18**), bagno di servizio (**foto n.17**); la porzione verso nord est costituisce una piccola unità indipendente con locale mansarda soppalcato (**foto n.19-20**), camera (**foto n.21**) e bagno (**foto n.22**).

La superfici commerciali del fabbricato (comprehensive delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre proprietà o con parti comuni) sono le seguenti:

Piano primo	mq	195
Piano secondo	mq	195
Mansarda	mq	28

Totale superficie commerciale mq 418



Il fabbricato è stato costruito in epoca remota. Il nucleo originario è vecchio di secoli. È stato in tempi successivi ampliato e ristrutturato, comunque è probabile che esistesse già nella sua struttura fondamentale agli inizi del novecento. Ha subito però interventi successivi che ne hanno rinnovato finiture e impianti. Lo scrivente ha reperito presso il comune di Vigolzone l'ultima pratica edilizia che lo riguarda, risalente alla metà degli anni settanta del secolo scorso, consistente nel soprizzo della porzione verso nord est, di cui si dirà al punto 6 della presente relazione. Finiture e impianti risalgono in gran parte a detto periodo.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti

Strutture portanti verticali	In muratura di sasso e/o mattoni pieni (foto n.23).
Strutture portanti orizzontali	Mista di legno e tavelloni (foto n.24).
Copertura	In legno con manto di coppi.
Rivestimento esterno	Intonaco tinteggiato.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura sono le seguenti

Intonaci	Al civile, in graffiato in alcune locali (foto n.15)
Pavimenti	Ceramica (foto n 25), cotto (foto n.26) .
Rivestimenti (bagni)	Ceramica (foto n.16-17-22) .
Serramenti esterni	In legno con vetri camera (foto n.14-15-16), in ferro (foto n.01-04)
Serramenti interni	In legno
Porta d'ingresso	In legno (foto n.01)
Impianto elettrico	Sottotraccia con salvavita (foto n.27-28)).
Impianto idrico - sanitario	A distribuzione acqua fredda e calda, con impianto di addolcimento.
Impianto di riscaldamento	A gas con caldaia al piano terreno (foto n.29). Elementi scaldanti in ferro (foto n.21).
Impianto di condizionamento	Non presente.
Isolamento termico	Abbastanza buono dato lo spessore delle murature.
Grado di finitura	Abbastanza buono con riferimento al periodo dell'ultimo restauro.
Stato di manutenzione	Abbastanza buono.

PUNTO 3.

STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile è nel possesso dell'attuale proprietario dott. e.

PUNTO 4.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non ci sono immobili in condominio.



Le situazioni particolari del complesso in cui è inserita l'unità immobiliare in argomento sono state esaminate al paragrafo 4.3 della relazione dello scrivente in atti relativa ai beni immobili di cui alle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009.

Domande giudiziali.

Non risultano.

Atti di asservimento urbanistico.

Non risultano.

Regime patrimoniale della famiglia

Al momento dell'acquisto dell'immobile il dott. [] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

PUNTO 5.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Lo scrivente ha accertato, esaminando i certificati agli atti del procedimento ed eseguendo visura presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Piacenza che, sul beni in argomento, esistono le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Nota del 05.03.2009, Reg. Part. **606**, Reg. Gen. 3474, di **iscrizione di ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal 193/01**, per un totale di € 50.196,02 (di cui € 25.098,01 di capitale), a favore di **Equitalia Emilia Nord s.p.a.** (titolo: atto Equitalia Emilia Nord s.p.a. in data 27.02.2009, rep. 100910/85).

- Nota del 21.04.2011, Reg. Part. **4289**, Reg. Gen. 6261, di **trascrizione di verbale di pignoramento immobili** a favore di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.** e contro [] eseguito in data 26.03.2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, rep. 749/2011.

Il **costo complessivo per la cancellazione delle formalità** di cui sopra, quale risulta dal Testo Unico Imposte Catastali e Ipotecarie (D.Lgs 347/90 e ss. mm.) è di € **262,00**, di cui:

- per la cancellazione della ipoteca legale: **esente**;
- per la cancellazione del pignoramento: € **262,00** (di cui € 168,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 taxa ipotecaria).

Non sussistono formalità successive al pignoramento come risulta da ispezione in data 28.03.2012, eseguita dallo scrivente c/o l'Agenzia del Territorio (**allegato n.5**).



PUNTO 6.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

Relativamente alla normativa urbanistico edilizia vigente in loco si richiama quanto scritto nella relazione dello scrivente in atti relativa ai beni immobili di cui alle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in argomento è stato edificato in epoca remota e comunque prima del 1967.

Dall'esame delle pratiche edilizie archiviate presso il Comune di Vigolzone è risultato la seguente pratica edilizia

L.E. n.300 del 24.09.1974 rilasciata a Campominosi Carla e Campominosi Teresa per "ricostruzione parziale e sopralzo fabbricato".

Inizio lavori 25.08.1975.

Fine lavori 22.12.1976.

Certificato di abitabilità rilasciato in data 28.08.1977.

Lo scrivente ha appurato che detta pratica edilizia si riferisce al sopralzo della porzione del fabbricato verso nord est dove è stata realizzata la mansarda si cui si è detto nella descrizione del fabbricato (punto 2 della presente relazione).

Successivamente l'immobile non ha subito modifiche sulle strutture, anche se non si esclude che possano esserci stati interventi su finiture e impianti, alcuni dei quali sembrano successivi al 1977 (bagno padronale, caldaia, ... ecc.).

PUNTO 7.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

In base alla deliberazione della Giunta della Regione Emilia Romagna GPG/2010/1525 in data 20.09.2010, che ha modificato la "Parte seconda – Allegati" della deliberazione della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156 del 04.03.2008 "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di Certificazione Energetica degli edifici", non è più richiesto l'Attestato di certificazione Energetica per gli atti e provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti in materia di esecuzioni immobiliari.

Pertanto lo scrivente Esperto si è astenuto dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica per l'immobile oggetto della procedura.



PUNTO 8.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.

Dai sopralluoghi effettuati è risultato quanto segue.

Impianto elettrico.

Dall'esame a vista l'impianto elettrico dovrebbe essere stato eseguito molto probabilmente all'epoca dell'ultima ristrutturazione, quando l'immobile era ancora nel possesso delle signore

....., comunque prima dell'entrata in vigore della legge 10/91. Il dott., che è subentrato solo di recente, non è stato in grado di fornire certificati e libretti d'uso.

Impianto di riscaldamento.

Al servizio dell'intero fabbricato. Le apparecchiature si trovano al piano terreno (cantina).

Caldiaia (**foto n.29**) marca Buderus modello 205/34 matr 517816402 con produzione di acqua calda sanitaria, entrata in funzione il 06.11.1995, con dichiarazione di conformità rilasciata dall' installatore ditta e, via Polledri 8, Ponte dell'Olio (PC).

Nell'anno 2000 è stato sostituito il bruciatore (che in origine era per gasolio) con un nuovo bruciatore mod. WG-5N/1-ALN funzionante a metano.

La manutenzione è stata effettuato fino all'anno 2008.

Impianto idrosanitario.

Al servizio dell'intero fabbricato. È collegato sia all'acquedotto che a un pozzo.

Le apparecchiature si trovano al piano terreno (cantina).

Oltre alle apparecchiature usuali c'è anche un impianto di addolcimento acque marca Cillichemie, modello Biodata 4.

PUNTO 9.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI.

9.1 STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA ESECUZIONE 125/2011.

Allo scopo di pervenire alla valutazione del bene e conseguente prezzo base di vendita lo scrivente ha eseguito indagini di mercato per abitazioni della stessa tipologia e poste nella stessa zona di quella oggetto di pignoramento, consultando:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2011) che espone, nel caso di stato conservativo normale, per le abitazioni in ville e villini in comune di Vigolzone, località Albarola, Carmiano e frazioni, un valore di mercato compreso tra €/mq 1.350,00 e €/mq 1.550,00;
- la pubblicazione "Rapporto Casa 2011, allegata al quotidiano Libertà del 29.04.2011, che per ville da ristrutturare espone un valore di mercato compreso tra €/mq 800,00 e €/mq 1.200,00



- agenzie immobiliari e professionisti operanti in Val Nure, che invece riferiscono di una forte stasi del mercato immobiliare in loco, in particolare riferita agli immobili di grande dimensione.

Lo scrivente pertanto, tenuto conto anche dei seguenti **elementi negativi** dell'unità immobiliare pignorata, quale risultano dal testo della presente relazione

- grandi dimensioni
- vicinanza ad altri fabbricati di proprietà di terzi
- notevole incidenza delle murature esterne e interne sulla superficie commerciale totale
- finiture non recenti anche se di discreta qualità
- mancanza di area non edificata di pertinenza diretta

ma anche degli **elementi positivi**

- solidità della costruzione
- impostazione di casa padronale
- discrete condizioni di manutenzione

esprime, relativamente alla unità immobiliare pignorata, una valutazione **a corpo di € 360.00,00, che con riferimento alla superficie commerciale** totale di mq 418 come sopra calcolata, **corrisponde a una valutazione unitaria di circa €/mq 860,00.**

9.2 STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE ESECUZIONI n.191/2009, n.225/2009 e n.125/2011 (RIUNITE) e FORMAZIONE DEI LOTTI.

Si ricorda che nella citata relazioni in atti (che viene richiamata come parte integrante della presente) sono stati individuati **n. 4 lotti**. Si ritiene che l'immobile oggetto della procedura 125/2011 vada inserito nel lotto n.1, in quanto adiacente agli immobili del lotto n.1 e compreso nello stesso contesto.

Lotto n.1

Beni in località il Poggio di Carmiano.

(a) Complesso immobiliare comprendente un grande fabbricato su cinque livelli (fabbricato principale), edificato in epoche successive per successive addizioni, in cui possono essere individuate due porzioni distinte e cioè un corpo di fabbrica originario e un corpo adiacente aggiuntivo (ampliamento), con aree di accesso e aree esterne di pertinenza; del complesso fanno parte anche fabbricati minori di servizio e terreni limitrofi classificati come vigneti. Detto complesso è oggetto delle esecuzioni immobiliari **n.191/2009, n.225/2009.**

Individuazione catastale attuale

Catasto terreni di Vigolzone

Foglio 35, particella **54**, di are 9, centiare 10, vigneto



Foglio 35, particella **70, sub 1**, porz. rurale fabbricato promiscuo.
Foglio 35, particella **71**, di are 4, centiare 10, fabbricato rurale
Foglio 35, particella **72**, di are 3, centiare 10, **ente urbano**
Foglio 35, particella **75**, di are 17, centiare 80, vigneto
Foglio 35, particella **203**, di centiare 6, fu da accertare
Foglio 35, particella **367**, di are 47, centiare 30, vigneto
Foglio 35, particella **368**, di are 25, centiare 60, vigneto
Foglio 35, particella **369**, di are 79, centiare 74, vigneto
Foglio 35, particella **370**, di are 5, centiare 00, vigneto

Catasto fabbricati di Vigolzone

Foglio 35, particella **72**, cat A/3, classe 2, cons. 1,5 vani, rendita € 72,82

Valutazione degli immobili (a) come da perizia in atti relativa alle esecuzioni immobiliari
n.191/2009, n.225/2009

€ 2.400.000,00 (euro duemilioni quattrocento mila/00)

(b) Casa padronale comprendente due piani fuori terra e un soppalco, adiacente agli immobili di cui al precedente punto (a). Detta casa padronale per la parte f.t. è oggetto della esecuzione **125/2011**

Individuazione catastale

Catasto fabbricati di Vigolzone

Foglio 35, particella **70, sub 2**, cat A2 cl 6 vani 15, R.C. € 1394,43

Valutazione degli immobili (b)

€ 360.000,00 (euro trecento sessanta mila/00)

Se ne ricava la

Valutazione degli immobili del lotto n.1 - immobili (a) + (b)

€ 2.760.000,00 (euro duemilioni settecento sessanta mila).

Lotto n.2

Fabbricati rurali e aree di pertinenza in località Mansano.

(Detti immobili sono oggetto delle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009)

Individuazione catastale

Catasto terreni di Vigolzone

Foglio 34, particella **11**, di are 1, centiare 20, fabbricato rurale



Foglio 34, **particella 13, sub 1, porz. rurale fabbricato promiscuo**
Foglio 34, **particella 14**, di are 12, centiare 80, fabbricato rurale

Valutazione € 75.000,00 (settanta cinque mila).

Lotto n.3

Terreni agricoli in località Mansano.

(Detti immobili sono oggetto delle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009)

Individuazione catastale

Catasto terreni di Vigolzone

Foglio 33, **particella 189**, di are 61, centiare 10, seminativo
Foglio 34, **particella 31**, di ettari 2, are 48, centiare 10, vigneto
Foglio 34, **particella 49**, di are 50, centiare 00, vigneto

Valutazione € 130.000,00 (euro cento trentamila).

Lotto n.4

Terreni agricoli in fregio alla strada comunale Poggio di Carmiano - Mansano

(Detti immobili sono oggetto delle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009)

Individuazione catastale

Catasto terreni di Vigolzone

Foglio 34, **particella 84**, di ettari 1, are 12, centiare 50, vigneto
Foglio 34, **particella 101**, di are 14, centiare 40, vigneto
Foglio 34, **particella 102**, di are 11, centiare 60, vigneto
Foglio 34, **particella 104**, di ettari 3, are 12, centiare 60, vigneto
Foglio 34, **particella 106**, di are 10, centiare 00, vigneto
Foglio 34, **particella 110**, di are 75, centiare 20, vigneto
Foglio 34, **particella 134**, di are 12, centiare 20, vigneto

Valutazione € 185.000,00 (euro cento ottanta cinque mila).

Eventuale frazionamento del lotto n.1.

I beni del lotto n.1 costituiscono un complesso unitario anche se variamente articolato. Infatti si sono sviluppati dall'attività di una famiglia di agricoltori / produttori vitivinicoli, che ivi avevano abitazione, fabbricati produttivi / espositivi e terreni agricoli. Negli ultimi anni i fabbricati destinati all'attività aziendale sono stati grandemente ampliati, nel presupposto di una



destinazione alberghiera e/o assistenziale, rimanendo però a ridosso dell'originaria abitazione dei proprietari.

Pertanto ad avviso dello scrivente è auspicabile la vendita in un unico lotto, in modo che l'eventuale acquirente possa decidere l'utilizzo del complesso in modo razionale senza vincoli e servitù.

Tuttavia nel caso la vendita del lotto n.1 si riveli difficile, a causa del momento poco propizio che attraversa il mercato immobiliare, anche in considerazione del fatto che la valutazione, pur condotta con criteri prudenziali rispetto a quella effettuata quando sono stati concessi i finanziamenti, rappresenta una cifra in valore assoluto molto rilevante, lo scrivente ha considerato anche l'eventualità di frazionare gli immobili del lotto n.1 in due sub lotti.

Primo sub lotto.

Costituito (con riferimento al foglio 34 del C.T. di Vigolzone) da

- particella 70 (e fabbricato abitativo ivi insistente)
- particella 71 (porzione non edificata)
- particella 72 (e piccolo fabbricato ivi insistente)

Questo primo sub lotto è individuato nell'estratto di mappa allegato n.4 con colorazione gialla.

Valutazione del primo sub lotto

(i valori sono ricavati dall'analisi delle valutazioni effettuate nella presente relazione e in quella in atti relativa alle esecuzioni immobiliari n.191/2009 e n.225/2009).

Particella 70 – fabbricato		
Sub 1 (proprietà ..) a)	€	40.000,00
Sub 2 (proprietà ..) b)	€	360.000,00
Particella 72 – fabbricato (proprietà ..) c)	€	16.500,00
Particelle 70,71,72 (porzioni non edificate) (p...)	€	23.500,00

Totale € 440.000,00 (euro quattrocento quaranta mila).

Secondo sub lotto.

Costituito (con riferimento al foglio 34 del C.T. di Vigolzone) da

- particella 54
- particella 71 (porzione edificata)
- particella 75
- particella 203
- particella 367 (e fabbricati ivi insistenti)
- particella 368
- particella 369
- particella 370



Questo secondo sub lotto è individuato nell'estratto di mappa allegato n.4 con colorazione verde.

Valutazione del secondo sub lotto

€ 2.760.000,00 - € 440.000,00 =

€ 2.320.000,00 (euro due milioni trecento venti mila).

A questo secondo sub lotto dovrà essere concesso il diritto di passaggio sulla porzione non edificata della particella 71 (assegnata al primo sub lotto) per accedere alle autorimesse che si trovano nella porzione edificata della particella 71 (assegnata al secondo sub lotto).

D'accordo però con il legale della Creditore procedente lo scrivente ha ritenuto per il momento di soprassedere ai frazionamenti necessari, in attesa dei risultati delle operazioni di vendita. Resta comunque a disposizione, nel caso il Creditore procedente ritenga opportuno procedere al frazionamento del lotto n.1.

Si tenga presente che anche il secondo sub lotto del lotto n.1, date le rilevanti dimensioni e l'articolata distribuzione, si presta ad essere suddiviso in varie unità immobiliari con la creazione in buona sostanza di un condominio. La cosa però presuppone l'intervento di un operatore immobiliare che coordini l'operazione e individui gli acquirenti delle singole unità immobiliari.

Si ricorda infine che in base alla legislazione attualmente vigente, tutti i fabbricati caduti nelle esecuzioni di che trattasi, prima di essere trasferiti agli eventuali acquirenti, dovranno essere accatastati al Catasto Fabbricati.

PUNTO 10. REGIME IVA.

Il trasferimento degli immobili pignorati al compratore, ad avviso dello scrivente comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario per i beni relativi alle esecuzioni n.191/2009 e n.225/2009, trattandosi di beni strumentali all'esercizio dell'attività della società esecutata [...] (azienda di produzione vinicola, con finalità anche turistico ricettive). L'immobile relativo alla esecuzione immobiliare n.125/2011, trattandosi di bene personale del dott. Mario Tagliabue, non comporta invece il pagamento dell'IVA.

PUNTO 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA.

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.



PUNTO 12.

EVENTUALI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA.

Al sopralluogo in data 09.02.2012 è intervenuto anche l'avv. Marco Tamanini in rappresentanza della [redacted], incaricata dal Giudice delle Esecuzioni della Custodia Giudiziaria degli immobili oggetto della presente relazione.

È stata segnalata dal dott. [redacted] l'opportunità di eseguire la manutenzione periodica ordinaria dei tetti del complesso al fine di evitare infiltrazioni di umidità negli immobili. Trattasi però di operazione piuttosto onerosa, data la ampiezza delle superfici interessate, che sarà sottoposta dal suddetto avv. Tamanini alla valutazione del creditore precedente.

PUNTO 13.

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE.

Lo scrivente ha predisposto le seguenti planimetrie

- Estratto di mappa catastale (scala 1 : 1.2.000) **(allegato n.2)**
- Planimetria catastale unità immobiliare (scala 1:200) **(allegato n.3)**

Ha altresì allegato n.30 fotografie (n.6 scatti dell'esterno e n.24 scatti dell'interno).

PUNTO 14.

CD ROM.

Come prescritto lo scrivente ha predisposto un CD-ROM contenente

- **Copia Relazione Peritale (formato PDF)**
- **Copia Allegati (formato PDF)**
- **Repertorio Fotografico (formato JPEG)**

Piacenza 30.03.2012



L'esperto

Paolo De Lama

(dott. ing. Paolo De Lama)

ALLEGATI

- n.1 Visura catastale immobili
- n.2 Estratto di mappa catastale
- n.3 Planimetria unità immobiliare oggetto della e.i. 125/2011
- n.4 Estratto di mappa con indicati sub lotti in cui eventualmente suddividere il lotto n.1
- n.5 Ispezione Agenzia del territorio (ex Cons. RR.II.)
- n.6 Repertorio fotografico (n.30 fotografie)

