

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 191/2009

promossa da

....

avv. G. Scaglia

contro

....

riunita alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 225/2009

promossa da

ITALFONDIARIO s.p.a. per

avv. A. Perini

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

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 nell'2 esecuzione immobiliare in epigrafe, è comparso nell'udienza del **16.06.2010** avanti al dott. Gianluigi Morlini, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Piacenza.

In tale occasione lo scrivente ha prestato il giuramento di rito, dopo di che gli sono stati posti dal G.E. i seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;



3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea;
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica o simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della legge 28.02.1985 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare la nullità di cui all'art.46 comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art.40 co. 2 della citata legge 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e relativi costi;
10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro e anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
11. corredi la relazione – da presentare anche in formato o su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero dei vani e accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno); nonché dell'elenco delle trascrizioni del pignoramento, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie;
12. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.



Ancora il G.E. ricorda all'esperto che egli per legge deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando entro il detto termine, la relazione ai creditori e al debitore -- e a quest'ultimo anche se non costituito -- e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il G.E. ha rinviato all'udienza del **22.12.2010** per la determinazione delle modalità della vendita, da cui consegue come termine per il deposito della presente relazione il **07.11.2010**, termine rispettato dallo scrivente.

Dall'esame della documentazione trasmessagli dal Tribunale l'Esperto ha appurato che oggetto della procedura è la **piena proprietà di terreni e fabbricati** formanti una azienda agrituristica in comune di Vigolzone (PC) località Poggio di Carmiano e Mansano in capo a [redacted] a, cod. fisc. 01449350337.

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo agli immobili in date **01.10.2010, 21.10.2010, 01.11.2010**, accompagnato dall'Amministratore della società [redacted] dott. Mario Tagliabuc, rendendosi conto delle caratteristiche e della consistenza degli stessi, ed eseguendo una serie di fotografie (**allegato n.10**).

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 richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica e di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti l'immobile e alle normative urbanistico edilizie vigenti in loco.

QUESITI 1.-2.-3. IDONEITÀ E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COD. PROC. CIV..

Lo scrivente ha preliminarmente appurato che la documentazione in atti ex art. 567 cod. proc. civ. per i beni pignorati è completa e idonea. Pertanto procede alla redazione della relazione peritale rispondendo ai successivi quesiti.



QUESITO 4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE.

4.1 Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini.

I beni oggetto delle due procedure riunite si trovano tutti in Comune di Vigolzone (PC).

4.1.1. Esecuzione immobiliare n.191/2009

Nell'atto di pignoramento, che ha originato la procedura di che trattasi, trascritto c/o l'Ufficio dei RR.II. in data 24.09.2009 ai nn. 14152/9048, risulta pignorata la seguente u.i. di piena proprietà per l'intero di così censita al C.F. di Vigolzone (PC)

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

4.1.2. Esecuzione immobiliare n.225/2009

Nell'atto di pignoramento, che ha originato la procedura di che trattasi, trascritto c/o l'Ufficio dei RR.II. in data 05.10.2009 ai nn. 14580/9309, risultano pignorate le seguenti u.i. di piena proprietà per l'intero di , così censite al C.T. di Vigolzone (PC)

Foglio 33, particella **189**, di are 61, centiare 10, seminativo
Foglio 34, particella **13, sub 1, porz. rurale fabbricato promiscuo**
Foglio 34, particella **14**, di are 12, centiare 80, fabbricato rurale
Foglio 34, particella **31**, di ettari 2, are 48, centiare 10, vigneto
Foglio 34, particella **49**, di are 50, centiare 00, vigneto
Foglio 34, particella **101**, di are 14, centiare 40, vigneto
Foglio 34, particella **102**, di are 11, centiare 60, vigneto
Foglio 35, particella **75**, di are 17, centiare 80, vigneto
Foglio 34, particella **11**, di are 1, centiare 20, fabbricato rurale
Foglio 34, particella **84**, di ettari 1, are 12, centiare 50, 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
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 **203**, di centiare 6, fu da accertare
Foglio 35, particella **347**, di are 3, centiare 60, vigneto
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



Confini in più corpi con strada comunale Mansano, ragioni Alberici, Casalini, Bocciarelli, Rossi, Carolfi, strada per Mandrola, strada di Carmiano, ragioni Cordani, Carini, Guglielmetti, Cella, mazzocchi, Alberici, Sartori, salvo altri

Si allega alla presente relazione copia di **visura**, riportante la situazione degli atti catastali informatizzati, aggiornata al **27.10.2010**, per gli **immobili di proprietà C.M.P. 1844 s.p.a. Agricola** e visure di altri immobili relazionati (**allegato n.1**).

Diritti reali pignorati.

I pignoramenti sono relativi alla **piena proprietà per l'intero** degli immobili di cui sopra, in capo alla società debitrice eseguita [redacted] A con sede in Vigolzone (PC), cod. fisc. 01449350337.

4.2 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 gli immobili pignorati erano 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, ad eccezione delle u.i. censite al C.T. foglio 34, particelle 13, 14, 31, 49, foglio 33 particella 189, e al C.F. foglio 35, particella 72, che erano di proprietà per 1/4 di [redacted] nata a Bettola il 15.03.1923, per 1/4 di [redacted] nata a Bettola il 14.11.1924, per ½ di [redacted] nato a Milano il 30.12.1951;

--- con atto di donazione accettata Notaio dott. Luigi Roberto Licini di Pesaro del 12.07.1997 rep. n.120993, trascritto a Piacenza in data 02.08.1997 nn. 9307/7335, le predette [redacted] e [redacted] hanno donato le loro quote dei predetti immobili a [redacted] Mario, nato a Milano il 30.12.1951, che così è diventato l'unico proprietario;

--- con atto di conferimento in società notaio dott. Amedeo Fantigrossi di Castel San Giovanni del 03.11.2005, rep.n.98320, trascritto a Piacenza in data 30.11.2005 nn.19370/12410, Tagliabue Mario ha conferito gli immobili alla predetta [redacted].

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

Gli immobili pignorati risultano di proprietà della società debitrice eseguita CMP 1844 spa agricola, secondo la cronistoria sopra riportata al e paragrafo 4.2.

Fa eccezione il terreno censito al C.T. di Vigolzone foglio 35 particella 347 che risulta venduto dalle predette signore [redacted] al Comune di Vigolzone, con atto a rogito del notaio dott. Massimo Toscam Piacenza in data 16.01.1991 rep.80324, trascritto a Piacenza il 01.02.1991 ai nn.1730/1490.



Trattasi di una piccola area (mq 360) che è servita al Comune di Vigolzone per realizzare una protezione al sottostante Cimitero di Carmiano. **La voltura catastale non è stata fatta, per cui detta particella 347 è rimasta nei sopra citati atti di donazione e conferimento. Pertanto ad avviso dello scrivente il pignoramento della esecuzione n.225/2009 andrebbe corretto eliminando la predetta particella.**

A parte la particella 347 sopramenzionata, i dati catastali del pignoramento corrispondono alla attuale individuazione catastale degli immobili di proprietà della società debitrice eseguita

...la.

Lo scrivente ha rilevato anche **altre situazioni particolari** degne di menzione.

Particella 72 del foglio 35, censita al C.T. come ente urbano.

Su di essa insiste un piccolo fabbricato censito al C.F. (non inserito sulla mappa catastale).

Il fabbricato è stato oggetto del pignoramento che ha originato la procedura 191/2009.

Il terreno è stato oggetto (con tutti gli altri immobili) del pignoramento che ha originato la procedura n. 225/2009.

Nel citato atto di conferimento in società trascritto a Piacenza in data 30.11.2005 nn.19370/12410, è stato trasferito il terreno censito al foglio 35, particella 72, mentre non è menzionato il piccolo fabbricato (vani 1,5) oggetto del pignoramento che ha originato la procedura n.191/2009.

Particella 70 del foglio 35, censita al C.T. come fabbricato promiscuo.

Su di essa insiste un fabbricato comprendente tre piani f.t. (1-2-3) e un piano seminterrato.

La porzione fuori terra (sub 2), di proprietà del predetto Mario Tagliabue, che ha destinazione abitativa, è accatastata al C.F. ed è **estranea alle procedure di che trattasi.**

La porzione seminterrata (sub 1), praticamente il piano cantina, è accatastata al C.T. ed è **compresa nelle procedure di che trattasi.**

Particella 13 del foglio 34, censita attualmente al C.T. come fabbricato promiscuo.

Questa particella era stata conferita alla 4, con citato atto di conferimento in società trascritto a Piacenza in data 30.11.2005 nn.19370/12410.

Attualmente è distinta in una porzione rurale (sub 1), accatastata al C.T. e in una porzione (sub 2-3) accatastata al C.F., quest'ultima risulta di proprietà di certo o, nato a Desio il 14.09.1969.

Ad ogni buon conto oggetto del pignoramento è la sola particella 13 sub 1 (porzione rurale), che è stata regolarmente conferita alla società eseguita con il citato atto trascritto a Piacenza in data 30.11.2005 nn.19370/12410. Al C.T. tuttavia detta particella 13 sub 1 risulta ancora in capo al dott. Mario Tagliabue.



Detti beni costituiscono un **complesso immobiliare** comprendente un **grande fabbricato su cinque livelli (fabbricato principale)**, edificato in epoche successive per successive addizioni, in cui però 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**.

Il complesso si trova in posizione panoramica sopraelevata (**foto 01-02-03-04**) con splendida vista sulla sottostante vallata e sul torrente Nure (**foto 05-06**); è sorto come fabbricato per la produzione vinicola ed è stato successivamente ristrutturato e ampliato, al servizio di una attività agri turistica; negli ultimi anni è stato oggetto di un ulteriore ampliamento (rimasto parzialmente incompiuto) concepito allo scopo di potenziare l'offerta agrituristica rivolgendola a una utenza formata soprattutto da persone anziane o con handicap. L'esterno del fabbricato è rappresentato nelle **foto 14-15-16-17-18-19**.

A) Aree di accesso al fabbricato ed aree esterne di pertinenza – C.T foglio 35, particelle 71 (parte), 72 (parte), 367 (parte).

L'accesso al complesso edilizio è delimitato da una recinzione formata da un muretto con pilastri portanti una cancellata in ferro battuto; il cancello d'ingresso è pure in ferro battuto a due battenti (**foto 07**). Il vialetto carrabile è pavimentato con masselli autobloccanti in cls (**foto 08**) ed è fiancheggiato da due aree verdi di limitata estensione.

Dal **vialetto** si accede sia alla **cantina (foto 09)** sia all'**area cortilizia** posta sul lato settentrionale dell'edificio principale (**foto 17-18**) pavimentata con masselli autobloccanti.

Al lato sud della cantina vi è l'**accesso pedonale** che corre brevemente lungo il lato meridionale del fabbricato; è pavimentato con masselli autobloccanti in cls.

Da qui si accede alla **terrazza (foto 10-11-12-13-14)** posta ai lati sud ed est dell'edificio della **superficie mq 380 circa, su cui si apre l'ingresso principale al fabbricato**.

La **terrazza** è pavimentata con masselli autobloccanti in cls antichizzati. Il parapetto che ne delimita il bordo è in ferro battuto, con sostegni in muratura intonacata con finiture in pietra. Su detta area sono state disposte delle fioriere e dei vasi in terracotta.

B) Fabbricato originario – C.T. foglio 35, particelle 71 (parte), 367 (parte).

Il **corpo di fabbrica originario**, disposto su **quattro livelli**, è stato costruito alla fine degli anni ottanta per ampliamento e sopraelevazione di un preesistente fabbricato, utilizzato per la produzione vinicola, al quale è stata aggiunta una parte destinata ad attività agrituristica (vedere le **planimetrie allegato n.2**).

Comprende dunque la primitiva porzione destinata alla produzione vinicola, e cioè la cantina con le relative attrezzature e la nuova porzione destinata ad agriturismo. Al momento dei



sopralluoghi eseguiti dallo scrivente queste attività non erano in esercizio.

Il *piano terreno* (che è posto su livelli leggermente sfalsati – cantina e terrazzo) è costituito da: locali per la produzione vinicola (portico d'ingresso e cantina); ingresso principale e vano scale; locali di servizio (autorimesse, depositi, locale caldaia).

Il *piano primo* contiene locali destinati all'attività agrituristica e ricettiva (palestra, sala massaggi, idromassaggio, sauna, bagno e locali vari, oltre ad un appartamento autonomo, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e disimpegni vari). Vedere foto 27-28-29-30-31-32.

Il *piano secondo* contiene pure locali destinati all'attività agrituristica e ricettiva (ristorante, bar, cucina dispensa e locali vari). Vedere foto 21-22-23-24-25-26.

Il *piano terzo (torretta)* a cui si accede per una scala a chiocciola, comprende locale soggiorno, tre camere, un bagno.

La struttura è in calcestruzzo armato per il piano seminterrato; reticolo di calcestruzzo armato e laterizio per gli altri piani. I solai ed il tetto sono in laterocemento, il manto di copertura è in coppi. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, il portone di accesso alla cantina è a quattro battenti ed è realizzato in metallo coibentato. I pavimenti sono in battuto in masselli autobloccanti per il portico d'ingresso alla cantina, in gres per la cantina ed in cotto per gli altri ambienti.

Il piano terzo del fabbricato e la torretta presentano finiture con pareti in pietra faccia a vista e soffitti con travature in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento funzionante a gas, elettrico e idrosanitario.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di **sistemazione in occasione dell'ampliamento, sia esterna** (rifacimento degli intonaci esterni e tinteggiatura), sostituzione della lattoneria con elementi in rame, al fine di armonizzarne l'aspetto con la parte di nuova edificazione, **sia interna** (rifacimento di parte delle pavimentazioni in cotto, intonacature, apertura di porte e realizzazione di collegamenti, tinteggiatura dei muri, rifacimento degli impianti), in modo da consentire la trasformazione d'uso di alcuni locali dalla funzione agricola a quella agrituristica.

Lo stato di manutenzione complessivo è buono (come si può vedere dalle foto allegate) anche se il fabbricato non è al momento utilizzato.

Le superfici sono le seguenti (valori arrotondati)

- Piano terra: (livello cantina): cantina mq 223; portico d'ingresso mq 102;
- Piano terra (livello terrazzo): ingresso e vano scala mq 40; servizi (garages, locale caldaia) mq 82 ;
- Piano primo: locali uso agrituristico mq 313 mq; verande aperte mq 32;
- Piano secondo: locali uso agrituristico mq 313;
- Piano terzo (torretta) : locali uso agrituristico mq 74 mq.



C) Ampliamento - C.T. foglio 35, particella 367 (parte)

Tale ampliamento consiste nell'aggiunzione di un corpo aggiuntivo, in aderenza al lato sud del fabbricato originario, allo scopo di incrementare l'attività agrituristica e ricettiva della struttura. I relativi lavori si sono svolti negli anni a partire dal 2004.

Detto corpo aggiuntivo si sviluppa su cinque livelli: quattro piani fuori terra (piani terrazzo, primo, secondo e terzo (torretta) in corrispondenza degli stessi piani del fabbricato originario e un piano seminterrato (al di sotto della terrazza) per il quale è stato realizzato un grosso lavoro di sbancamento. **I quattro piani fuori terra sono praticamente finiti (mancano solo alcune modeste finiture); il piano seminterrato è al rustico (vedere le planimetrie allegato n.2).**

I piani terrazzo, primo, secondo e terzo (torretta), hanno struttura reticolare in cls armato e murature esterne in laterizio coibentate spessore 0,40 m, solai in laterocemento, tetto con orditura grossa e piccola in legno di abete con strato di pedinato in tavolame di legno, guaina bituminosa impermeabilizzante, pannelli termoisolanti, lastre in fibrocemento, manto in coppi e lattoneria in rame, serramenti esterni in alluminio anodizzato a taglio termico con vetrocamera antisfondamento, intonaco esterno tinteggiato a silossano con effetto antichizzato. L'edificio è completo di scale con gradini piastrellati e ringhiera in ferro nonché di ascensore portata 9 persone. I pavimenti sono in cotto, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, le porte interne sono in legno.

Il *piano terreno* (al livello del terrazzo) comprende 4 ampie stanze con bagno, e corridoio di accesso.

Il *piano primo* comprende 5 ampie stanze con bagno e corridoio di accesso.

Il *piano secondo* comprende 2 ampie stanze con bagno e disimpegno di accesso anche all'adiacente *terrazza sud* pavimentata in cotto (foto n.34).

Il *piano terzo (torretta)* comprende 2 ampie stanze con bagno.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (foto 41), impianto di riscaldamento e condizionamento (foto 40) impianto di videosorveglianza interna ed esterna, impianto citofonico e TV satellitare, ascensore (foto 42). L'impianto di riscaldamento, già installato, manca ancora di parte dei corpi radianti. I bagni sono progettati per persone diversamente abili e sono dotati di sanitari idonei con relativa rubinetteria (foto 38-39).

Le superfici sono le seguenti (valori arrotondati)

- Piano terra (livello terrazzo): locali uso agrituristico mq 176
- Piano primo: locali uso agrituristico mq 176
- Piano secondo: locali uso agrituristico mq 80; terrazzo mq 96;
- Piano terzo (torretta) : locali uso agrituristico mq 80.



il piano seminterrato (superficie mq 510 circa) realizzato, previo scavo di sbancamento di circa 2.200 mc di terreno, con murature perimetrali e pilastri di sostegno in calcestruzzo armato adeguatamente isolate con guaina impermeabile, presenta una serie di finestrate sul lato meridionale; il sottofondo del pavimento è pure in cls poggiate su vespaio di ghiaia di 0,30 m, disposto su tessuto non tessuto ed isolato con guaina impermeabile; il solaio è realizzato in laterocemento rinforzato con travetti doppi e sovrastante soletta in calcestruzzo.

In esso è previsto di realizzare 7 ampi locali con bagno, relativo corridoio d'accesso, area comune con illuminazione e ventilazione da un'apertura ricavata nel solaio; il fabbricato, come già detto si trova "al rustico", come risulta dalle foto allegate (foto 43-44-45-46).

D) Fabbricato di servizio (ricovero attrezzi) – C.T foglio 35, particella 367 (parte)

Si tratta di un fabbricato della superficie di circa mq 104 realizzata con struttura portante e copertura in calcestruzzo armato. È stata realizzata negli anni ottanta e si trova in condizioni di manutenzione scadenti (foto 50).

E) Fabbricato di servizio - C.F. foglio 35, particella 72 (privo di subalterni)

Si tratta un piccolo fabbricato su un unico livello, accatastato nel 1986 al C.F. di Vigolzone. Comprende ingresso, stanza e bagno per una superficie di mq 33 circa. (vedere planimetria catastale allegato n. 2/7). **Non è riportato sulla mappa catastale. È il piccolo fabbricato di un solo piano rappresentato nella foto 49.**

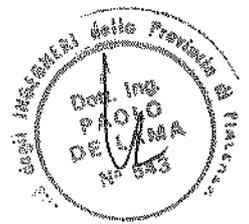
Si fa osservare che trattasi dell'immobile oggetto del pignoramento relativo alla procedura n.191/2009. Il pignoramento relativo alla procedura n.225/2009 ha invece colpito l'intera particella 72 su cui insiste il fabbricato anzidetto, che è classificata al C.T. come ente urbano di superficie mq 310. La parte non edificata della particella costituisce un terreno ortivo, ora incolto.

F) Porzione rurale di fabbricato promiscuo - C.T. foglio 35, particella 70 sub 1

Trattasi della cantina sottostante il fabbricato (piani 1-2-3) censito al C.F. di Vigolzone, foglio 35, particella 70 sub 2, cat A/2, vani 15, di proprietà del dott. Mario Tagliabue, **che è estraneo alla procedura.** Detto fabbricato (**estraneo alla procedura**) è quello rappresentato nella planimetria n.2/8 e nelle foto 47-48.

La cantina è invece compresa nella procedura in quanto costituisce la porzione rurale della particella, appartiene alla C.M.P. 1844 ed è stata pignorata. È estesa mq 200 circa e si trova in condizioni piuttosto scadenti.

G) Terreni non edificati limitrofi al complesso edilizio classificati come vigneti



Trattasi dei terreni censiti al C.T. di Vigolzone foglio 35, particelle 54, 75, 368, 369, 370 per complessivi mq 13.734.

La particella 54 di mq 910, pur rimanendo formalmente di proprietà della società esecutata, è utilizzata dal Comune di Vigolzone, che ha costruito su di essa un parcheggio auto asfaltato a servizio dell'adiacente Cimitero di Carmiano.

Sulla parte residua, di superficie catastale mq 12.814, pari a p.p. 16,82, si trova un vigneto (**foto 03-04**), con esposizione sud - sud est, impianto età 25 anni circa, con pali in calcestruzzo, ceppi doppi, circa 2.300 ceppi/ha, forma di allevamento guyot, vitigno barbera e bonarda. Tale vigneto però non è stato coltivato negli ultimi tempi e dunque è attualmente in condizioni di trascuratezza.

4.4.2 Fabbricati rurali e aree di pertinenza in località Mansano

Individuazione catastale attuale

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

Vedere planimetrie allegato n.3.

La **particella 11** ha superficie in pianta di **mq 120**. Su di essa insiste un vecchio fabbricato (**foto 51-52**) in aderenza ad altri fabbricati, utilizzato in passato come abitazione per lavoratori rurali. Il fabbricato misura in pianta mq 40 circa ed è disposto su due livelli.

La **particella 13** (fabbricato promiscuo) ha una superficie in pianta di mq 100.

Attualmente è distinta in una porzione rurale (sub 1), accatastata al C.T. e in una porzione (sub 2-3) accatastata al C.F. **Oggetto di procedura di esecuzione è solo la porzione rurale (sub 1).**

Trattasi di un fabbricato in aderenza ad altri fabbricati (**foto 53-54**), utilizzato in passato come abitazione, disposto su tre livelli. Misura in pianta mq 100, di cui solo la metà circa sostituisce la porzione rurale.

La **particella 14** ha una superficie di mq 1280. Su di essa insiste un vecchio fabbricato indipendente, utilizzato in passato come stalla e sovrastante fienile, con portico adiacente, della superficie in pianta di mq 146 circa (**foto 55-56-57-58**). Della particella fanno parte bassi servizi di mq 20 circa aderenti al fabbricato della particella 11.

La tipologia costruttiva dei fabbricati di tutte e tre le particelle è: muratura di pietrame e mattoni, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi. Trattasi di fabbricati vetusti, di qualità scadente e in cattive condizioni di manutenzione, il cui valore deriva solo dalla



potenzialità edificatorie, in quanto classificati dal P.R.G. come zona di ristrutturazione agricolo – residenziale, con possibilità di incremento del 20% della superficie edificata esistente .

La superficie in pianta di detti fabbricati è pari a mq 256, mentre quella complessiva è di $50 \times 3 + 40 \times 2 + 20 + 114 \times 2 + 32 = \text{mq } 510$

4.4.3 Terreni agricoli in località Mansano

Individuazione catastale attuale

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

Trattasi di terreni distinti in due corpi. **Vedere planimetrie allegato n.4.**

A) Primo corpo.

Corpo di terreno agricolo classificato come vigneto, corrispondente alle **particelle 31 e 49** del **foglio 34** per una superficie complessiva di mq 29.810, pari a **p.p. 39,12**.
Rappresentato nelle foto **59-60-61** (scattate da valle) e foto **62-63** (scattate da monte).

Su di essi si trova un vigneto, con esposizione a sud est, impianto età 20 anni circa, con pali in calcestruzzo, ceppi doppi, circa 2.300 ceppi/ha, forma di allevamento guyot, vitigno sauvignon. Tale vigneto però non è stato coltivato negli ultimi tempi e dunque è attualmente in condizioni di trascuratezza.

B) Secondo corpo.

Corpo di terreno agricolo classificato come seminativo, corrispondente alla particella **189** del **foglio 33** per una superficie di mq 6.110 pari a **p.p. 8,02**
Rappresentato nella **foto 64**.

È un terreno attualmente incolto.

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

Individuazione catastale attuale

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

superficie complessiva di mq 54.850,00 pari a p.p. 71,98

L'appezzamento di terreno è però attraversato dalla strada comunale, che collega le frazioni Poggio e Mansano e non è riportata sulla planimetria catastale, per cui la superficie del vigneto in realtà è minore. Si vedano le **foto 65-66-67-68-69-70**.

Si possono distinguere **tre corpi. Vedere planimetrie allegato n.5.**

A) Corpo a monte della strada che conduce a Mansano.

Comprende le particelle 84, 101, 102, 104 (parte) per una superficie di mq 30.615, pari a p.p. 40,18.

Su di essi si trova un vigneto, impianto età 25 anni circa, con pali in calcestruzzo, circa 2.200 ceppi/ha, forma di allevamento guyot, vitigno pinot; attualmente non coltivato.

B) Corpo a valle della strada che conduce a Mansano.

Comprende le particelle 110 (parte) e 106 per una superficie mq 10.951, pari a p.p. 14,37.

Su di essi si trova un vigneto, impianto età 25 anni circa, con pali in calcestruzzo e braccetti di ferro zincato, circa 4.100 ceppi/ha, forma di allevamento cordone, vitigno ortugo; attualmente non coltivato.

C) Corpo a est del precedente.

Comprende le particelle 110 e 134 per una superficie mq 8.740 pari a p.p. 11,47.

Su di essi si trovava un vigneto, estirpato nel 2005

QUESITO 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Il possesso degli immobili di cui sopra, in capo alla società debitrice esecutata
 con sede in Vigolzone (PC), cod. fisc. 01449350337, sono da essa gestiti direttamente.
Non ci sono affittanze.

QUESITO 6. REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI.

Il problema non sussiste essendo la debitrice una società di capitali



QUESITO 7. 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 sono state esaminate al paragrafo 4.3 della relazione.

QUESITO 8. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOINIBILI 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 19.05.2000, Reg. Part. **938**, Reg. Gen. 5310, di **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, per un totale di **lire 4.000.000.000** (di cui lire 2.000.000.000 di capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. e contro Tagliabue Mario (titolo: atto notaio dott. Vittorio Boscarelli di Piacenza del 15.05.2000, rep.n.48713).

- Nota del 04.09.2003, Reg. Part. **2688**, Reg. Gen. 12285, di **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato** per un totale di **€ 1.200.000,00** (di cui € 800.000,00 di capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. e contro Tagliabue Mario (titolo: atto notaio dott. Vittorio Boscarelli di Piacenza del 03.09.2003, rep.n.57685/19903).

- Nota del 09.12.2004, Reg. Part. **401I**, Reg. Gen. 18305, di **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito** per un totale di **€ 600.000,00** (di cui € 400.000,00 di capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. e contro Tagliabue Mario (titolo: atto notaio dott. Amedeo Fantigrossi di Castel San Giovanni del 18.05.2006, rep.n.95735/16656). Si osserva che fra gli immobili ipotecati non è correttamente compresa la particella 347 del foglio 35.

- Nota del 26.05.2006, Reg. Part. **I523**, Reg. Gen. 8429, di **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, per un totale di **€ 1.700.000,00** (di cui € 1.000.000,00 di capitale, € 500.000,00 di interessi, € 200.000,00 di spese), a favore di **Banca Popolare di Sondrio** soc. coop. a r.l. e contro [.....] DLA (titolo: atto notaio dott. Amedeo Fantigrossi di Castel San Giovanni del 18.05.2006, rep.n.99644/18252). Si osserva che fra gli immobili ipotecati non è compresa correttamente la particella 347 del foglio 35.

- Nota del 24.09.2009, Reg. Part. **9048**, Reg. Gen. 14152, di **trascrizione di verbale di pignoramento immobili** a favore di E[.....]l. e contro [.....]
[.....] eseguito in data 29.07.2009 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, rep. 3086/2009.

- Nota del 05.10.2009, Reg. Part. **9309**, Reg. Gen. 14580, di **trascrizione di verbale di**



pignoramento immobili a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. e contro [redacted] A eseguito in data 07.09.2009 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, rep. 557/2009.

Successivamente ai due predetti pignoramenti che hanno originato le procedure di che trattasi **lo scrivente ha appurato che c'è stato un ulteriore pignoramento**, come risulta da ispezione in data 02.11.2010, eseguita dallo scrivente c/o l'Agenzia del Territorio (**allegato n.9**).
Precisamente:

- Nota del 15.07.2010, Reg. Part. 6764, Reg. Gen. 10261, di **trascrizione di verbale di pignoramento immobili** a favore di A... [redacted] l. e contro [redacted] A [redacted] eseguito in data 14.06.2010 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, rep. 1885/2010.

QUESITO 9. DATI URBANISTICO - EDILIZI

Lo scrivente ha richiesto il Certificato di destinazione urbanistica per gli immobili pignorati (**allegato n.6 della presente relazione**).

Dai Certificati di Destinazione Urbanistica si ricava la classificazione degli immobili in argomento nel vigente P.R.G. del Comune di Vigolzone.

Viene altresì allegata alla presente relazione planimetria di P.R.G. vigente con legenda (**allegato n.7 della presente relazione**).

Pure presso il Comune di Vigolzone lo scrivente ha potuto esaminare le pratiche edilizie che si riferiscono agli immobili oggetto delle procedure in argomento, variamente intestate nel tempo (sorelle Teresa e Carla Campominosi, dott. Mario Tagliabue, Azienda Agricola Campominosi, C.M.P. s.p.a. Agricola).

In origine c'era un fabbricato adibito a cantina per produzione vinicola.
Nel tempo ci sono state successivi ampliamenti, che hanno condotto alla situazione attuale.

C.E. in sanatoria n.116 del 05.03.1993 per ampliamento fabbricato a uso abitazione, rilasciata alle sorelle Campominosi.

Domanda presentata il **30.04.1986** prot. 2012.

Riguarda il piccolo fabbricato riguardare la casa di abitazione costruita sulla particella 72 (oggetto della procedura 191/2009)

C.E. n. 66 del 12.09.1985

Variante n.6 del 10.03.1988

Riguarda la sopraelevazione e l'ampliamento della originaria cantina.
In sostanza la costruzione del corpo originario del fabbricato principale.
Rilasciato permesso di agibilità n.66/85 in data 26.09.1985

I.L. 19.05.1986

F.L. 14.05.1988



Dall'esame delle tavole progettuali si vedono già PT-P1-P2 del

C.E. n. 36/1992

Variante n.43/1994 del 14.06.1995

Riguarda:

Ampliamento portico

Copertura terrazzo

Istallazione ascensore

C.E. n. 15 del 19.11.1997 in sanatoria onerosa

Riguarda fabbricato di servizio (ricovero attrezzi) menzionato al paragrafo 4.4.1 – D) della presente relazione.

C.E. n. 16 del 19.11.1997 in sanatoria onerosa

Riguarda il portico antistante il fabbricato attraverso il quale si accede alla cantina.

C.E. n. 29/2000.

Prima richiesta di Concessione Edilizia per l'edificazione del Corpo di Ampliamento del Fabbricato Principale

La domanda, presentata in data 18.07.2000, è **stata respinta** per errore di impostazione dei calcoli planivolumetrici.

C.E. n. 47/2000 rilasciata il 14.12.2000.

Ha previsto il nuovo corpo di ampliamento ma senza il piano seminterrato.

Permesso di costruire n. 71/2004 rilasciato il 08.07.2004.

Oltre al nuovo corpo è stata richiesta la costruzione del piano seminterrato sotto la terrazza motivandolo con esigenze di carattere statico

D.I.A. in sanatoria pervenuta in Comune il 13.04.2005 prot. 2639 (pratica comunale n.31/2005).

Nella D.I.A. sono state denunciate opere non conformi al permesso di costruire 71/2004 (spostamento divisori e differente distribuzione ambienti interni; modifica della sagoma senza incrementi di superfici e di volume.

Il progettista arch. Chiulazzi di Milano si è assunto la responsabilità della conformità delle opere alla normativa urbanistica e edilizia vigente.

Il Comune ha applicato una ammenda di € 516,00 notificata con lettera raccomandata prot.5251.

D.I.A. pervenuta in Comune il 24.08.2006 prot. 0006495 (pratica comunale n.100/2006)

Riguarda il completamento delle opere in precedenza approvate (P.C. 71/2004 e D.I.A. 31/2005) e cioè parte degli intonaci, posa serramenti interni ed esterni, parte degli impianti elettrici, parte della piastrellatura e della tinteggiatura, ripristino pavimentazione esterna del terrazzo.

Non c'è una fine lavori, anche perchè, come già detto, relativamente all'ampliamento, mentre i lavori dei piani f.t. sono praticamente terminati, il piano seminterrato si trova "al rustico".



QUESITO 10 STIMA DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI

10.1 Stima dei beni.

10.1.1 Beni in località il Poggio di Carmiano.

Costituiscono la porzione di gran lunga più importante.

Come già detto nella parte descrittiva, detti beni costituiscono un **complesso immobiliare** comprendente un **grande fabbricato su cinque livelli (fabbricato principale)**, edificato in epoche successive per successive addizioni, in cui si però 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**.

La valutazione di questo complesso presenta difficoltà oggettive in quanto trattasi di immobile di indubbio pregio, ma di caratteristiche molto particolari, che trova pochi riscontri in zona e per il quale non si può fare riferimento a recenti operazioni di compravendita di immobili similari, come può essere per appartamenti in condominio, o rustici, o anche ville.

Lo scrivente ha avuto modo di consultare una perizia di stima giurata in data 25.06.2009, sottoscritta da un professionista piacentino, incaricato dalla società C.M.P. 1844, che si riferisce allo stesso complesso immobiliare.

La valutazione del fabbricato principale (che rappresenta la voce più importante) è stata effettuata in base al "valore del costo deprezzato" ovvero al valore del costo di costruzione, aggiornato al momento corrente, sulla base del computo metrico estimativo dei lavori e dello stato di avanzamento constatato sopralluogo.

Con tale modo di procedere il professionista incaricato è pervenuto a una valutazione del complesso di € 4.400.000,00 (euro quattro milioni quattrocento mila).

Lo scrivente ritiene che la valutazione del metodo del "valore del costo deprezzato" può avere una sua validità ai fini della redazione dello stato patrimoniale di un società in bonis, ma non si può applicare al caso di beni caduti in una esecuzione immobiliare, dove **si devono applicare parametri molto più cautelativi**, particolarmente nel caso di immobili delle caratteristiche come quelle di cui trattasi.

Esprime quindi le seguenti valutazioni del complesso immobiliare in argomento.

A) - Aree di accesso al fabbricato, terrazzo ed aree esterne di pertinenza			
C.T. foglio 35, particelle 71 (parte), 72 (parte), 367 (parte)			
	A corpo	€	200.000,00



B) - *Fabbricato originario*

C.T. foglio 35, particelle 71 (parte), 367 (parte)

	mq	€/mq	€	€
<i>Piano terra: (livello cantina)</i>				
cantina mq	223,00	500,00	111.500,00	
portico d'ingresso	102,00	300,00	30.600,00	
<i>Piano terra: (livello terrazzo)</i>				
Ingresso e vano scala	40,00	1.100,00	44.000,00	
servizi (autorimesse, locale caldaia)	82,00	600,00	49.200,00	
<i>Piano primo</i>				
locali uso agriturismo	313,00	1.100,00	344.300,00	
Verande aperte	32,00	300,00	9.600,00	
<i>Piano secondo</i>				
locali uso agriturismo	313,00	1.100,00	344.300,00	
<i>Piano terzo (torretta)</i>				
locali uso agriturismo	70,00	1.100,00	77.000,00	
Totale fabbricato originario				1.010.500,00

C) - *Ampliamento*

C.T. foglio 35, particella 367 (parte)

	mq	€/mq	€	€
<i>Piano terra: (livello terrazzo)</i>				
locali uso agriturismo	176,00	1.500,00	264.000,00	
<i>Piano primo</i>				
locali uso agriturismo	176,00	1.500,00	264.600,00	
<i>Piano secondo</i>				
locali uso agriturismo	80,00	1.500,00	120.000,00	
Terrazza	96,00	400,00	38.400,00	
<i>Piano terzo (torretta)</i>				
locali uso agriturismo	80,00	1.500,00	120.000,00	
<i>Piano seminterrato (al rustico)</i>				
	510,00	500,00	255.000,00	
Totale ampliamento				1.061.400,00

D) - *Fabbricato di servizio (ricovero attrezzi)*

C.T. foglio 35, particella 367 (parte)

	mq	€/mq	€	€
	104,00	200,00		20.800,00

E) - *Fabbricato di servizio*

C.F. foglio 35, particella 72, senza subalterni

	mq	€/mq	€	€
	33,00	500,00		16.500,00

F) *Porzione rurale di fabbricato promiscuo*

C.T. foglio 35, particella 70, sub I

	mq	€/mq	€	€
	200,00	200,00		40.000,00



G) Terreni non edificati limitrofi al complesso edilizio classificati come vigneti
C.T. foglio 35, particelle 75, 368, 369, 370

	p.p.	€/p.p.	€	€
	16,82	3.000,00		50.460,00
Totale generale			€	2.399.660,00

Totale generale arrotondato € 2.400.000,00 (euro duemilioni quattrocento mila).

10.1.2 Fabbricati rurali e aree di pertinenza in località Mansano.

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

Trattasi di immobili classificati in massima parte in zona di ristrutturazione agricola residenziale (art. 48 delle N.T.A. del vigente P.R.G. di Vigolzone).

Complessivamente trattasi di una superficie di mq 1.500, su cui insistono fabbricati vetusti e in condizioni molto scadenti per mq 510 di superficie utile..

Trattandosi di terreno edificabile si esprime la seguente valutazione:
mq 1.500 x €/mq 50,00 = € 75.000,00 (euro settantacinquemila).

Tale valutazione corrisponde a circa € 150,00 per mq di superficie utile edificata esistente.

10.1.3 Terreni agricoli in località Mansano.

A) Primo corpo.

Corpo di terreno agricolo non edificato, classificato come vigneto, corrispondente alle **particelle 31 e 49** del foglio 34 per una superficie complessiva di mq 29.810, pari a **p.p. 39,12**

Si esprime la seguente valutazione:
p.p. 39,12 x €/p.p. 3.000,00 = € 117.360,00

B) Secondo corpo.

Corpo di terreno agricolo non edificato classificato catastalmente come seminativo, corrispondente alla particelle **189** del foglio 33 per una superficie di mq 6.110 pari a **p.p. 8,02**

Viene valutato come terreno agricolo (dall'esame della tavola di P.R.G. si vede che è la classificazione come zona di ristrutturazione agricolo residenziale è minima).



Si esprime la seguente valutazione:
p.p. 8,02 x €/p.p. 1.500,00 = € 12.030,00

Totale primo e secondo corpo € 129.390,00
arrotondato a € 130.000,00 (euro cento trentamila).

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

Corpo di terreno agricolo non edificato classificato come vigneto corrispondente alle particelle **84, 101, 102, 104, 106, 110, 134** del foglio 34 del C.T. di Vigolzone, per una superficie catastale teorica complessiva di mq 54.850,00 pari a p.p. 71,98, che però si riduce a mq 50.300 circa pari a p.p. 66,02 per la presenza della strada comunale non accatastata che lo attraversa.

A) Primo corpo (a monte della strada che conduce a Mansano).

Comprende le particelle 84, 101, 102, 104 (parte) per una superficie di mq 30.615, pari a p.p. 40,18.

Si esprime la seguente valutazione:
p.p. 40,18 x €/p.p. 3.000,00 = € 120.531,50

B) Secondo corpo (a valle della strada che conduce a Mansano).

Comprende le particelle 110 (parte) e 106 per una superficie mq 10.951, pari a p.p. 14,37.

Si esprime la seguente valutazione:
p.p. 14,37 x €/p.p. 3.000,00 = € 43.114,17

C) Terzo corpo (a est del precedente).

Comprende le particelle 110 e 134 per una superficie mq 8.740 pari a p.p. 11,47.

Si esprime la seguente valutazione: (il vigneto è stato estirpato)
p.p. 11,47 x €/p.p. 2.000,00 = € 22.939,63

Totale primo, secondo e terzo corpo € 186.585,30
arrotondato a € 185.000,00 (euro cento ottanta cinque mila).

10.1.5 Valutazione complessiva dei beni

€ 2.790.000,00 (euro due milioni sette cento novanta mila).



10.2 Formazione di lotti.

I beni immobili caduti nelle due procedure di che trattasi possono essere venduti in un unico lotto, al fine di mantenere l'integrità aziendale. In alternativa, dato che i beni minori possono essere più agevolmente alienati, si possono individuare quattro distinti lotti, seguendo lo schema della valutazione di cui al precedente paragrafo 10.1. Precisamente.

Lotto n.1

Beni in località il Poggio di Carmiano.

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.

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 € 2.400.000,00 (duemilioni quattrocento mila).

Lotto n.2

Fabbricati rurali e aree di pertinenza in località Mansano.

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.

***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

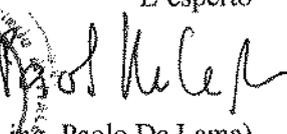
***Terreni agricoli in fregio alla strada comunale Poggio di Carmiano -
Mansano***

***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).

Piacenza 05.11.2010

L'esperto


Dott. Ing.
PAOLO
DE LAMA
N° 1006 (Dott. Ing. Paolo De Lama)

ALLEGATI

- n.1 Visure catastali immobili
- n.2 Planimetrie terreni e fabbricati in località Poggio di Carmiano
- n.3 Planimetrie fabbricati rurali e aree di pertinenza in località Mansano
- n.4 Planimetrie terreni agricoli in località Mansano
- n.5 Planimetrie terreni agricoli in fregio alla strada Poggio - Mansano
- n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica
- n.7 Documentazione di P.R.G.
- n.8 Immagini aeree dei luoghi estratte da Google Earth
- n.9 Visura Agenzia del Territorio (ex Conserv. RR.II.)
- n.10 Repertorio fotografico (n.70 fotografie)

