

ORIGINALE

4

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 191/2009

promossa da

contro

avv. G. Scaglia

avv. C. Panni

riunita alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 225/2009

promossa da

**ITALFONDIARIO s.p.a. per
CASSA di RISPARMIO di PARMA e PIACENZA s.p.a.**
contro

avv. A. Perini

avv. M. Sonzini

avv. C. Panni

riunita alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 125/2011

promossa da

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

contro

avv. A. Perini

avv. M. Sonzini

avv. C. Panni

RELAZIONE PERITALE
di revisione stima

1. PREMESSA.

Lo scrivente ing. Paolo ^{De Panni} C.T.U. nelle procedure in epigrafe

- in data 05.11.2010 ha depositato propria relazione peritale relativa ai beni di cui alle procedure 191/2009 e n.225/2009 con stima dei beni stessi
- in data 30.03.2012 ha depositato propria relazione peritale relativa ai beni di cui alla procedura 125/2011 con stima dei beni stessi
- in data 21.11.2013 è stato richiesto di verificare l'attualità dei valori stimati, alla luce della istanza del procuratore del debitore esecutato dott. _____ in proprio e quale rappresentante di C _____ s.p.a. Agricola
- in data 26.03.2014 ha eseguito un sopralluogo agli immobili verificandone lo stato attuale.

h

2. CONSIDERAZIONI GENERALI.

Lo scrivente conferma che, rispetto a quanto constatato in occasione della redazione della perizie sopra richiamate, la situazione ha subito importanti variazioni sia per quanto riguarda lo stato degli immobili, notevolmente peggiorato, sia per quanto riguarda il mercato immobiliare, che, come è ben noto, sta attraversando un periodo di crisi molto grave.

Si ricorda che i beni pignorati consistono di terreni e fabbricati.

2.1 Terreni.

I terreni caduti nella esecuzione consistono in gran parte di vigneti.

In generale, nel periodo considerato, il valore dei vigneti è sensibilmente diminuito.

L'indagine statistica sul mercato dei fondi rustici, a cura della Camera di Commercio di Piacenza, che riporta i valori informativi per la provincia di Piacenza, alla voce "vigneto specializzato di pianura" riporta i seguenti valori

anno 2010 – valore medio	€/p.p. 3.837,50
anno 2013 – valori variabili	tra €/p.p. 2800,00 e €/p.p. 3.300,00

Nella reazione in data 05.11.2010, sopra richiamata, lo scrivente aveva valutato i vigneti €/p.p. 3.000,00 (valore inferiore al valore medio della camera di Commercio), tenuto conto che si trattava di vigneti di impianto non recente e in condizioni non ottimali.

La situazione attuale, quale constatata dallo scrivente in data 26.03.2014, è radicalmente peggiorata (vedere le foto allegate).

I vigneti non hanno subito manutenzione alcuna dall'annata 2009 / 2010 e si trovano in stato di abbandono, infestati da erbacce, e con le piante che hanno molto sofferto perché non sono mai state potate. Si è già detto che erano vigneti di impianto non recente, con pali di cemento (oggi non più in uso), ma se coltivati adeguatamente potevano essere produttivi ancora per un certo numero di anni. Nelle condizioni attuali sono praticamente irrecuperabili.

Tenuto conto che un vigneto efficiente vale circa €/p.p. 3.000,00 e che il costo di impianto di un vigneto è di circa €/p.p. 2.000,00, l'attuale valore dei terreni agricoli caduti nella procedura è di circa €/p.p. 1.000,00, che è sostanzialmente quello del terreno incolto di collina.

2.2 Fabbricati

I fabbricati caduti nella procedura di cui sopra sono costituiti da un grosso complesso in località il Poggio di Carmiano e da piccoli fabbricati vetusti in località Mansano.

A sua volta il complesso di Poggio di Carmiano è costituito da:

(a) 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**;

(b) casa padronale comprendente due piani fuori terra e un soppalco, adiacente al grande fabbricato; la casa padronale è stata oggetto della esecuzione 125/2011, riunita in un secondo tempo alle altre due precedenti.

Fabbricati di Poggio di Carmiano.

Relativamente al fabbricato principale, lo scrivente ha constatato, durante il sopralluogo in data 26.03.2014, i danni segnalati dal procuratore del debitore esecutato nella istanza in data 21.11.2013, derivanti sostanzialmente da carenza di manutenzione. Questi danni si sono accentuati a causa a causa del passato inverno particolarmente piovoso e riguardano soprattutto il terrazzo e alcune parti interne del fronte ovest dove è entrata acqua di stravento, che ha danneggiato locali e vani scale (vedere le foto allegate).

Relativamente alla casa padronale, sono state già messe in evidenza le lesioni alle murature, probabilmente dovute al terremoto del 2012, seppure non preoccupanti per quanto riguarda la sicurezza, in precedente relazione redatta dallo scrivente in data 14.01.2013, in atti.

Al di là della necessità di effettuare degli interventi di manutenzione (che naturalmente hanno un notevole costo) lo scrivente ritiene che le precedenti valutazioni da lui effettuate non siano più rispondenti alla odierna situazione del mercato immobiliare, che è nel frattempo radicalmente mutata. Infatti nel periodo tra il 2010 e il 2014, come è noto, c'è stata una drastica riduzione del numero delle compravendite (ridotte di circa la metà) e dei prezzi spuntati (che sono diminuiti in media di circa il 30 %, ma in certi casi anche molto di più).

Questo vale particolarmente per il cosiddetto "fabbricato principale". Infatti un immobile come il fabbricato principale, per le sue caratteristiche del tutto particolari e anomale per la località in cui si trova, è attualmente di molto difficile (se non quasi impossibile) alienazione, se non a prezzi molto allettanti, poiché le destinazioni d'uso che se ne possono ipotizzare sono molto limitate e i potenziali compratori quasi inesistenti.

Di conseguenza, in caso di messa in vendita a breve, alle valutazioni a suo tempo formulate lo scrivente ritiene che vada applicata una riduzione di almeno il 50 % . In alternativa si può pensare di soprassedere per ora alla vendita, in attesa di tempi migliori, che forse arriveranno, ma non si può prevedere quando.

Per quanto riguarda la casa padronale, che ha subito anch'essa dei danni, essendo la valutazione precedente più recente, si indica una riduzione della valutazione del 25 %.

Fabbricati in Località Mansano.

Trattasi di immobili vetusti, già di per sé di scarsissimo pregio. Lo stato di abbandono ne ha compromesso ulteriormente le condizioni. Anche per questo genere di immobili (rustici da

ristrutturare) c'è stata negli ultimi anni una notevole riduzione della richiesta e quindi anche per essi viene indicata una riduzione della valutazione del 40% rispetto a quella originaria.

3. STIMA DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Si richiamano le citate perizie dello scrivente

- in data 05.11.2010, relativa ai beni di cui alle procedure 191/2009 e n.225/2009, pagina 18 e segg
- in data 30.03.2012, relativa ai beni di cui alla procedura 125/2011, pagina 11 e segg

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

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 in data 05.11.2010, vigneti esclusi ad eccezione della particella 367 (classificata come vigneto, ma in realtà edificata).
€ 2.349.200,00 arrotondata a € 2.350.000,00

Valutazione degli immobili (a) revisionata, vigneti esclusi ad eccezione della partic. 367
€ 2.350.000,00 x 0,50 = € 1.175.000,00

Valutazione dei vigneti (particelle 75, 368, 369, 370), come da perizia in data 05.11.2010
p.p. 16,82 x €/p.p 3.000,00 = € 50.460,00

Valutazione dei vigneti revisionata
p.p. 16,82 x €/p.p. 1.000,00 = € 16.820,00

Totale valutazione immobili (a) revisionata.
€ 1.175.000,00 + € 16.820 = € 1.191.820,00
arrotondata a € 1.190.000,00

(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 come da perizia in atti in data 30.03.2012
€ 360.000,00

Valutazione degli immobili (b) revisionata
€ 360.000,00 x 0,75 = € 270.000,00

Valutazione degli immobili del lotto n.1 revisionata
€ 1.190.000,00 + € 270.000,00 = € 1.460.000,00
(euro un milione quattrocento 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 degli immobili come da perizia in atti in data 05.11.2010
€ 75.000,00 (settanta cinque mila).

Valutazione degli immobili del lotto 2 revisionata
€ 75.000,00 x 0,60 = € 45.000,00 (euro quarantacinque 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 come da perizia in atti in data 05.11.2010
€ 130.000,00 (euro cento trentamila).

Valutazione degli immobili del lotto 3 revisionata

1° corpo – partic 31 - 49	p.p. 39,12	x €/p.p	1.000,00	= €	39.120,00
2° corpo – partic 189	p.p. 8,02	x €/p.p	1.000,00	= €	8.020,00
Totale					47.140,00

arrotondata a € 47.000,00 (euro quarantasette mila)

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 come da perizia in atti in data 05.11.2010
€ 185.000,00 (euro cento ottanta cinque mila).

Valutazione degli immobili del lotto 4 revisionata

1° corpo – partic 84-101-104 pr	p.p. 40,18	x €/p.p	1.000,00	= €	40.180,00
2° corpo – partic 104 pr -106	p.p. 14,37	x €/p.p	1.000,00	= €	14.370,00
3° corpo – partic 110 – 134	p.p. 11,47	x €/p.p	1.000,00	= €	11.470,00
Totale				= €	66.020,00

arrotondata a € 66.000,00 (euro sessantasei mila)

4. SINTESI DELLA VALUTAZIONE REVISIONATA DEI BENI

<i>Lotto</i>		<i>valutazione revisionata</i>
<i>n.1</i>	€	<i>1.460.000,00</i>
<i>n.2</i>	€	<i>45.000,00</i>
<i>n.3</i>	€	<i>47.000,00</i>
<i>n.4</i>	€	<i>66.000,00</i>

Piacenza 09.04.2014



L'esperto

Paolo De Lama
(dott. ing. Paolo De Lama)

ALLEGATI

Repertorio fotografico (n.26 fotografie)



Foto n.01 Lotto n.1 – Fabbricato principale - terrazzo



Foto n.02 Lotto n.1 – Fabbricato principale - terrazzo



Foto n.03 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - terrazzo**



Foto n.04 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - esterno**



Foto n.05 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - esterno**

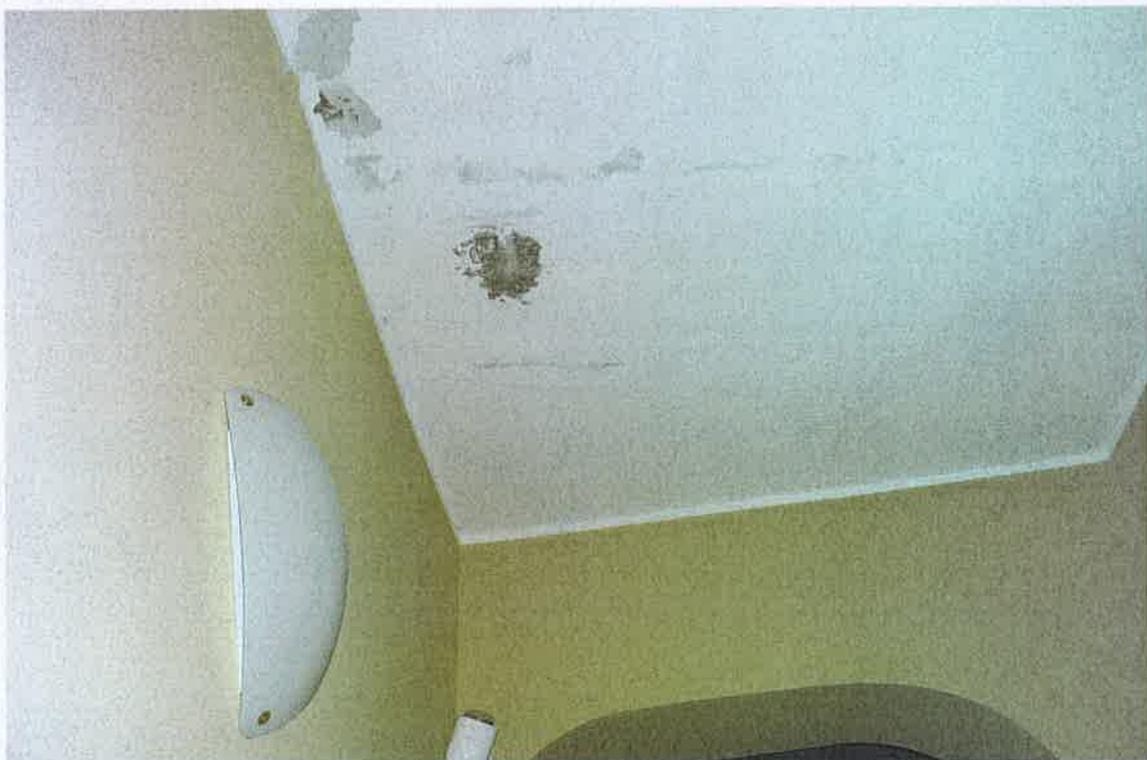


Foto n.06 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.07 Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno



Foto n.08 Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno



Foto n.09 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.10 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.11 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.12 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.13 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.14 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.15 **Lotto n.1 – Fabbricato principale - interno**



Foto n.16 **Lotto n.1 – Vigneti**



Foto n.17 Lotto n.1 - Vigneti



Foto n.18 Lotto n.1 - Vigneti



Foto n.19 Lotto n.2 – Fabbricati



Foto n.20 Lotto n.2 – Fabbricati



Foto n.23 **Lotto n.4 - Vigneti**



Foto n.24 **Lotto n.4 - Vigneti**



Foto n.25 Lotto n.4 - Vigneti



Foto n.26 Lotto n.4 - Vigneti