

DOTT. AGR. FABRIZIO NARBONI

COMMITTENTE E COMMESSA:

## TRIBUNALE DI PIACENZA

*Esecuzione Immobiliare n° 58/2015*

*promossa da*

**BANCO POPOLARE Soc. Cooperativa**

*contro*

**C.**

GIUDICE ESECUTORE: **DOTT. G. PICCIAU**

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dottore Agronomo Fabrizio NARBONI)

Piacenza, 14.12.2015

Dott. Agr. Fabrizio Narboni  
Via Piroli, 32  
29020 NIVIANO (PC)  
P.IVA 01632973039

mail: [narboni.f@libero.it](mailto:narboni.f@libero.it)

mailPEC: [f.narboni@epap.conafpec.it](mailto:f.narboni@epap.conafpec.it)



## 1. PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Narboni, con studio in Niviano (Pc) Via Piroli n°32, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Piacenza al n° 165, nominato dal nominato dal G.E. G. Picciau quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 58/2015, prestava giuramento di rito il giorno 09.07.2015 ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- *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;*



- fitto
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. atto 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 di 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 o regolarizzazioni catastali;*
  7. *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 forfettario del 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;*



8. 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;
9. 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 su una 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;
10. 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;
11. 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);
12. 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.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto:

- In data 30/07/2015, previo avviso, effettuava un primo sopralluogo al sito oggetto di pignoramento alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ lo, socio amministratore dell'..... i.c." del bene oggetto di perizia;
- In data 12/09/2015, 20/11/2015, 27/11/2015 e 11/12/2015 presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di CORTEMAGGIORE eseguiva la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari pignorate, accertava la classificazione in base al vigente PRG e PSC adottato richiedendo ed ottenendo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni; ha verificato, altresì, la fattibilità della sanatoria urbanistica e la consistenza delle relative sanzioni;
- ha proceduto ad eseguire verifiche e misurazioni propedeutiche alla stima dei beni pignorati in data 12/09/2015 e 27/11/2015 al fine di verificarne lo stato di consistenza, lo stato manutentivo, l'efficienza degli impianti, le caratteristiche costruttive e lo stato di



comporti o  
standosi

conservazione dei fabbricati oggetto di stima. In tali occasioni redigeva, altresì, la documentazione fotografica **(Allegato N)**;

- In data 18/11/2015 procedeva ad eseguire una ispezione camerale c/o la Camera di Commercio (CCIAA) di Piacenza in capo al soggetto esecutato **(Allegati E)**;
- In data 02/12/2015 effettuava le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ( ex Conservatoria RR.II. ) al fine di verificare variazioni relative al pignoramento, passaggi di proprietà, iscrizioni dal 17.03.2015 (data pignoramento) alla data del 30.11.2015 **(Allegati D)**;
- In data 18/09/2015 eseguiva accertamenti riguardanti la Determinazione di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) presso il Servizio di Valorizzazione e Tutela dell'Ambiente della Provincia di Piacenza **(Allegati G)**;
- In data 27/11/2015 richiedeva e ritirava all'Ufficio Anagrafe del Comune di CORTEMAGGIORE il certificato di residenza e stato di famiglia del sig. \_\_\_\_\_, quale socio amministratore della società Immobiliare \_\_\_\_\_ e C. s.n.c. **(Allegati L)**;
- In data 12/09/2015 veniva consegnato da parte della società \_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_ " il contratto di affitto agrario medesimo sussistente fra la società medesima in essere con la \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ " e il subentro da parte della \_\_\_\_\_ di C \_\_\_\_\_ S.a.s. a seguito di scioglimenti di rapporto sociale limitatamente ad un socio – trasformazione in s.a.s. – cessione di quota **(Allegati F)**;
- Eseguiva indagini su pubblicazioni specialistiche del settore zootecnico al fine di determinare il valore di mercato e i costi di costruzione delle strutture di allevamento e l'andamento del mercato suinicolo e relative quotazioni;
- Effettuava diversi confronti con operatori del settore onde acquisire elementi tecnici-economici utili per formulare un consapevole e mirato giudizio di stima. procedendo, altresì, alla redazione della perizia tecnica di cui all'incarico ricevuto in data 09.07.2015. Successivamente e nel tempo il sottoscritto Dott. Agr. Fabrizio Narboni, con studio in Niviano (Pc) Via Piroli n° 32, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Piacenza al n° 165, nella sua qualità di esperto si pregia di relazionare quanto segue.

### 3. RISPOSTE QUESITI AD EVASIONE DELL'INCARICO

#### Verifica Preliminare della documentazione presentata:

Preliminarmente l'Esperto ha verificato la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. Procedura Civile depositata dal legale del creditore procedente; tale documentazione risulta **completa ed idonea**.



Sono presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali.  
Pertanto si procede ad evasione dell'incarico ricevuto.

### 3.1 QUESITO N°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;*

#### **Identificazione bene**

##### Dati catastali e Confini

L'immobile pignorato, alla data del 17.03.2015 risultava censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni del Comune di CORTEMAGGIORE, intestati a  
I.C. con sede in CORTEMAGGIORE (PC), c.f.  
proprietà per 1/1.

Ai soli fini catastali si precisa che:

gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- Catasto fabbricati Comune di Cortemaggiore: Foglio 30 mapp. 345, cat. D/7, rendita euro 36.714,00, via Morlenzo, piano Terra, intestato all' I.C. con sede in Cortemaggiore (proprietà per 1/1).  
Deriva dal foglio 30 mapp. 21 – Variazione del 13/09/2005 n. 18634.1/2005 in atti dal 13/09/2005 (prot. n. PC0073867) Variazione per modifica Identificativo – allineamento mappe.
- Catasto terreni Comune di Cortemaggiore: Foglio 30 mapp. 345, qualità Ente Urbano, superficie ettari 2 are 70 e centiare 18, Area di Enti Urbani dal 25/05/2004  
Deriva dal foglio 30 mapp. 246 – Tipo Mappale del 25/05/2004 n. 35044.1/2004 in atti dal 25/05/2004 (prot. n. PC0035044);  
Il mappale 246 deriva dal mappale 169 – Frazionamento del 10/03/1999 n. 536.1/1999 in atti dal 10/03/1999.



Il mappale 169 deriva dal mappale 21 – Frazionamento n. 24985 in atti dal 22/08/1987.

### Catasto TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Quota Proprietà
30	345	Ente Urbano	2 70 18	Euro -----	Euro -----	1/1

per un totale di Ha **02.70.18** ( corrispondenti a **35,45 pertiche piacentine p/p**).

### Catasto FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Quota Proprietà
30	345		D/7			€ 36.714,00	1/1

L'area coperta e scoperta trova corrispondenza al **Catasto Terreni del Comune di CORTEMAGGIORE** al foglio **30** particella **345** Ente urbano di Ha **2.70.18**

I beni oggetto di pignoramento, sono confinanti in circondario:

*mappale 345*

- Nord mapp. 21, 302 e canale Est mapp. 301 e canale, Ovest mapp.21,1 e 346 Sud mapp. 346 e 102;

L'intestazione catastale delle unità immobiliari pignorate in capo al debitore eseguito è **conforme** alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari come risulta agli atti e all'**Allegato D**.

#### Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento

Lo scrivente tecnico ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

#### Diritto reale sottoposto a pignoramento

Il pignoramento notificato in data 17/03/2015 rep. 1139; trascritto il 25/03/2015 ai nn. 3202/2532 riguarda **l'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare sottoposta a esecuzione.

#### Estremi atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio



Beni immobili oggetto di pignoramento identificati al N.C.E.U.:

Foglio 30 particella 345 via Morlenzo snc, piano T Categoria D/7 R.C. Euro 36.714,00 (allevamento suinicolo).

L'area coperta e scoperta trova corrispondenza al **Catasto Terreni del Comune di CORTEMAGGIORE** al foglio 30 particella 345 Ente urbano di **Ha 2.70.18** (corrispondenti a **35,45 pertiche piacentine p/p**)

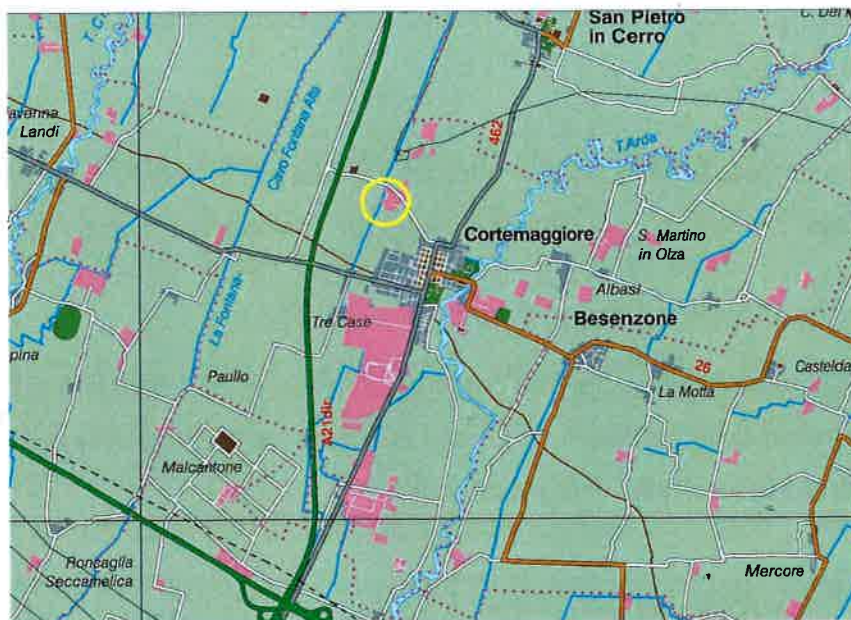
La piena proprietà dell'unità immobiliare soggetta a pignoramento è pervenuta ai debitori eseguiti con i seguenti passaggi:

- Alla società "..... s.n.c." con sede in Cortemaggiore l'area su cui insistono gli immobili (foglio 30 mappale 345 ex 21) è pervenuta per atto di vendita in Notaio Anna Maria Zappia del 22/02/1977, trascritto il 12/03/1977 ai nn. 2055/1783, da potere dei signori ..... nato a Besenzone il 12/08/1903, ..... gi nato a San Secondo Parmense il 19/07/1905 e ..... nato a Busseto il 16/12/1911;

### 3.2 QUESITO N°2

*la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione:*

#### Descrizione e Consistenza



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è un complesso industriale per l'allevamento intensivo di suini, è ubicato nel comune di CORTEMAGGIORE (PC), in via Morlenzo, loc. Palareto, posto a nord-ovest rispetto al capoluogo comunale e distante da esso circa 1 km.





Il compendio immobiliare sopra descritto risulta così composto:

- **Complesso industriale per l'allevamento di suini** composta da vari fabbricati con annessa area coperta e scoperta di pertinenza.

Beni immobili identificati al NCEU FG.30 MAPP.345 Area coperta e scoperta di pertinenza censita al NCT FG.30 MAPP.345

Risulta composto da un area avente superficie di **2.70.18 Ha** su cui insistono:

area esclusiva coperta e scoperta;

- A- n.1 (uno) capannone adibito ad allevamento suini della superficie di circa 1218 mq;
- B- n.1 (uno) capannone adibito ad allevamento suini della superficie di circa 440 mq;
- C- n.1 (uno) capannone adibito ad allevamento suini della superficie di circa 505 mq;
- D- n.1 (uno) capannone adibito ad allevamento suini della superficie di circa 1041 mq;
- E- n.1 (uno) capannone adibito ad allevamento suini, cucina, farmacia, ripostiglio e caldaia della superficie complessiva di circa 1703 mq;
- F- n.6 (sei) fabbricati adibiti ad officina, deposito, magazzino, tettoia e sala computer della superficie complessiva di circa 487 mq e n°7 silos di circa 593 mc. di capacità per stoccaggio mangimi-cereali;
- G - n.1 capannone adibito ad allevamento suini della superficie di circa 1296 mq;
- H - n.1 capannone adibito ad allevamento suini della superficie di circa 1046 mq;
- I - n.1 (uno) capannone adibito ad allevamento suini della superficie di circa 190 mq;
- L.1- n.1 (uno) vasca interrata per raccolta liquami della superficie totale di circa 1706 mc;
- L.2 - n.1 (quattro) impianti tecnici, sollevamento e pretrattamento liquami della superficie totale di circa 199 mq;

L'accesso al complesso immobiliare avviene da una strada comunale (via Morlenzo), percorrendo la strada privata (individuata al mapp. 102 del foglio 30) che si diparte dalla suddetta via di proprietà di terzi (Sigg.ri \_\_\_\_\_ na). All'interno del complesso l'area scoperta si presenta in parte inghiaia (passaggi e area di manovra), in parte in terra battuta e nella zona posta a nord-est a verde con una cortina vegetale formata da una siepe di *Cupressocyparis Leilandii*, mentre lungo la strada privata è presente una siepe di *Pyracantha*.

I beni immobili oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultavano utilizzati ed occupati a seguito di una attività di allevamento di suini da parte della "Società Agricola \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i.s." in virtù di subentro alla Società Agricola ' \_\_\_\_\_ i

\_\_\_\_\_ nei rapporti con la proprietà "Immobiliare \_\_\_\_\_

C: \_\_\_\_\_ S.n.c..

La "Società \_\_\_\_\_ peraltro, titolare di specifica Autorizzazione Integrata Ambientale ( A.I.A.) rilasciata dal Settore Energia,



attività estrattive, tutela ambientale e faunistica della Provincia di Piacenza con Determinazione Dirigenziale n. 1643 del 09/09/2015 con validità sino al 16/09/2024. Nella fattispecie trattasi di **l'allevamento di suini da svezzamento, magroni e ingrasso** in grado di ricoverare fino a **6000 capi circa** a partire dai 7 fino a 160 Kg per un periodo di circa 7 mesi (come previsto nella A.I.A riportata) (**Allegati G**).

Le strutture di cui si compone l'allevamento sono così riassunte:

**A – n°1 Capannone ad uso porcilaia (per magroni)**

La struttura di forma rettangolare e delle dimensioni di 54,60 x 22,00 è realizzata con muri costituiti da pannelli perimetrali prefabbricati in c.a. e tetto a due falde, destinato all'allevamento dei magroni (capi suini del peso di 20-45 Kg.).

Complessivamente si presenta in discreto stato di conservazione.

**B – n°1 Capannone ad uso porcilaia (per svezzamento)**

La struttura di forma rettangolare e delle dimensioni di 60,30 x 7,30 è realizzata con muri costituiti da blocchi di calcestruzzo colorati, tetto ad una falda inclinata con struttura portante in elementi prefabbricati in c.a. e sovrastanti pannelli coibentati, destinato all'allevamento dei capi in svezzamento (capi suini del peso di 6-30 Kg.).

Complessivamente si presenta in mediocre stato di conservazione.

**C – n°1 Capannone ad uso porcilaia (sala parto e svezzamento)**

La struttura di forma rettangolare e delle dimensioni di 64,80 x 7,80 è realizzata con muri costituiti da blocchi di calcestruzzo colorati, tetto a due falde inclinate con struttura in laterocemento, destinato alla sala parto e allo svezzamento (capi suini del peso di 7-20 Kg.).

Complessivamente si presenta in mediocre stato di conservazione.

**D – n°1 Capannone ad uso porcilaia (fecondazione, gestazione, verri e infermeria)**

La struttura di forma trapezoidale delle dimensioni di circa media di 33,00 x 24,30 è realizzata con muri costituiti da blocchi di calcestruzzo, tetto a due falde inclinate con struttura in ferro e copertura con lastre di cemento. Le falde sporgono fino a coprire i palchetti esterni. Il fabbricato è destinato all'allevamento delle scrofe gravide in gabbia. Il fabbricato è edificato in aderenza, lungo il lato sud dello stesso, con il capannone di cui alla lettera e) mentre sul lato est dello stesso è presente un locale ad uso caldaia delle dimensioni di 7,35 x 7,20. Complessivamente si presenta in mediocre stato di conservazione.

**E – n°1 Capannone ad uso porcilaia (sala parto, cucina, gestazione e ingrasso)**

La struttura di forma rettangolare delle dimensioni di 65,15 x 26,00 è realizzata con muri in laterizio e copertura con volte in laterocemento e manto di copertura con tegole marsigliesi. Il fabbricato è edificato in aderenza, lungo il lato nord dello stesso, con il



capannone di cui alla lettera d). Il fabbricato è destinato per metà a sala parto e per l'altra metà a gestazione delle scrofe in box e ingrasso capi da 50 a 160 Kg. L'edificio è realizzato in aderenza, lungo il lato nord dello stesso con il capannone di cui alla lettera e).

Complessivamente si presenta in mediocre stato di conservazione.

**F – n° Capannone ad uso mangimificio, officina, deposito e tettoia oltre a silos in ferro**

La struttura di forma rettangolare e delle dimensioni di 15,80 x 12,40 (mangimificio) è realizzata con muri costituiti da blocchi di calcestruzzo, tetto a due falde inclinate con struttura in laterocemento, destinato alla preparazione dei mangimi. Adiacente a questo vi è un'altra porzione delle dimensioni di 15,80 x 6,00 realizzato sempre in blocchi di cemento e tetto ad una falda con sovrastante pannelli metallici coibentati, destinato a locale officina. Vi è poi un ultimo locale di forma rettangolare delle dimensioni di 15,80 x 3,10 realizzato con pannelli metallici coibentati destinato ad uso deposito. Sono presenti anche dei silos in ferro, una tettoia metallica ed un corpo di fabbrica destinato alla sala computer per la preparazione dei pasti.

Complessivamente si presenta in mediocre stato di conservazione.

**G – n° Capannone ad uso porcilaia (ingrasso, servizi igienici e spogliatoio personale)**

La struttura di forma rettangolare e delle dimensioni di 80,80 x 16,00 è realizzata con muri costituiti da blocchi di calcestruzzo colorati, copertura con volte in laterocemento e manto di copertura con lastre di eternit, destinato all'allevamento dei capi in ingrasso (capi suini del peso di 50-160 Kg.)

Complessivamente si presenta in mediocre stato di conservazione.

**H – n° Capannone ad uso porcilaia (per ingrasso)**

La struttura di forma rettangolare e delle dimensioni di 63,00 x 16,60 è costituita da elementi prefabbricati in c.a., con tamponamenti sulle testate con blocchi di calcestruzzo e pannelli coibentati tipo "sandwich" e tetto a due falde con struttura in laterocemento. Destinato all'allevamento dei capi in ingrasso.

Complessivamente si presenta in discreto stato di conservazione.

**I – n° Capannone ad uso porcilaia (svezzamento)**

La struttura di forma rettangolare e delle dimensioni di 36,75 x 5,00 realizzata in ferro-acciaio zincato e pannelli metallici coibentati, copertura con pannelli metallici coibentati ad una falda inclinata, destinato a svezzamento.

Complessivamente si presenta in mediocre stato di conservazione.

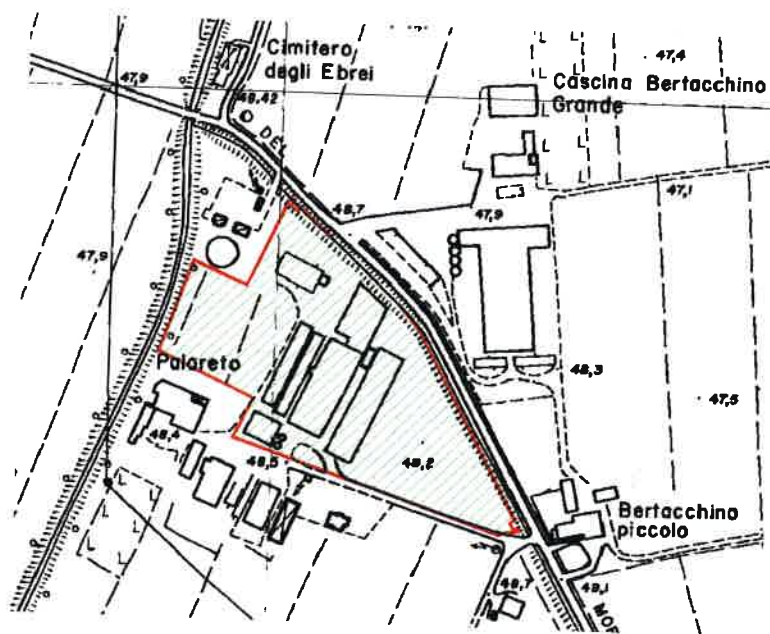
**L – n° vasca di pretrattamento liquami (L.1)**



La vasca di forma rettangolare sono realizzate con pareti verticali in cemento armato dello spessore di 30 cm. e solettone di fondo sempre in cemento armato di capacità complessiva di circa 2400 mc. avente funzione di ossidazione dei liquami.

#### L - n°4 vasche di pretrattamento liquami (L.2)

Le vasche sono realizzate con pareti verticali in cemento armato dello spessore di 25 cm. avente superficie complessiva di mq. 199 con funzione di sollevamento e decantazione delle deiezioni animali.



Carta Tecnica Regionale (scala 1:5000)

### 3.3 QUESITO N°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 ce), 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;*

#### Stato di possesso del bene

Il compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione in base al contratto stipulato ai sensi dell'Art. 45 Legge 203/1982 in data 01/03/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate



o armato  
pacità

(servizio telematico entratel) in data 10/03/2015 al n. 1228 risultava, originariamente, affittato alla \_\_\_\_\_ s.s.

con sede legale in Cortemaggiore (PC), Via Morlenzo, 15, (Allegato F)

Sulla base del predetto contratto la parte proprietaria "I. \_\_\_\_\_ sari

C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_

nato a Cortemaggiore (PC) il 18.09.1947 ha concesso in semplice affitto alla Società

\_\_\_\_\_ S.p.A.

rappresentata dal sig. \_\_\_\_\_ nato a Cortemaggiore il 20.09.1976 gli immobili destinati a porcilaie insistenti sul mappale 345 del foglio 30 di Cortemaggiore della superficie di ha 02.70.18; la durata è valevole dal 01.03.2015 al 01.03.2021; il canone fissato in euro 24.000,00 annui.

Come già descritto con atto Notaio Dott. Genio Laura di Cremona, in data 17.03.2015 – rep. n. 12852/5408, e registrato all’Agenzia delle Entrate in data 19/03/2015 al n. 2640, la

\_\_\_\_\_ s.” a seguito di scioglimento del

rapporto sociale limitatamente ad un socio – trasformazione in s.a.s. – cessione di quota, è subentrata alla \_\_\_\_\_ s.

nel contratto di affitanza riportato con la proprietà “Immobiliare \_\_\_\_\_ o e C. S.n.c.

#### QUESITO N°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. ce), 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):*

#### Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame delle visure eseguite alla Conservatoria RR.II. di Piacenza alla data del 02/12/2015 (**Allegato D**) è emerso che sull'immobile *de quo* non esistono oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

E' da precisare che con atto stipulato in data 26.11.1999 dal Notaio M. Ferrerio trascritto a il 14.12.1999 ai n° 14962/10834 è stata stipulata una **servitù di elettrodotto** su terreno in Cortemaggiore, in catasto foglio 30 mappale 246, a favore di "Enel Distribuzione Società per Azioni" con sede a Roma e contro la società "Ir ..... ncari ..... n.c." con sede in Cortemaggiore.

Oltre a quello sopradescritto non esistono altri oneri gravanti sul bene tra quelli elencati nel quesito.

#### Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato

Soggetto esecutato e proprietario dell' immobile è una Società Semplice il cui socio Amministratore è il sig ..... arlo nato a Cortemaggiore (PC) il 18.09.1947 residente a Cortemaggiore (PC) in via Morlenzo n°9.

### 3.4 QUESITO N°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;*

#### Formalità che saranno cancellate dalla procedure e costi per la loro cancellazione

- **Ipoteca volontaria** di € 1.200.000,00 (iscrizione in data 10.10.2003 ai nn. 13931 R.G. – 2976 R.P.) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito stipulato con atto Notaio Dott. Manfredo Ferrerio, in data 7.10.2003 – rep. n. 78831, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., con sede in Parma e contro Immobiliare Concari di Concari Pietro e C. s.n.c. per l'intera proprietà. Debitore non datore di ipoteca risulta essere la Alle ..... C s.n.c..
- **Ipoteca volontaria** di € 2.400.000,00 (iscrizione in data 26.09.2007 ai nn. 15899 R.G. – 3266 R.P.) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito stipulato con atto Notaio Dott. Manfredo Ferrerio, in data 25.09.2007 – rep. n. 92351/13068, a



servizi, uso

favore di Banca Popolare di Cremona S.p.a., con sede a Cremona e contro Immobiliare S.p.A. e C. s.n.c. per l'intera proprietà. Debitore non datore di ipoteca risulta essere la A

- **Ipoteca volontaria** di € 500.000,00 (iscrizione in data 11.06.2010 ai nn. 8545 R.G. – 1660 R.P.) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito stipulato con atto Notaio Dott. Manfredo Ferrerio, in data 08.06.2010 – rep. n. 95511/14898, a favore di Banca Popolare di Cremona S.p.a., con sede a Cremona e contro Immobiliare S.p.A. e C. s.n.c. per l'intera proprietà. Debitore non datore di ipoteca risulta essere la A
- **Pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 17.03.2015; trascritto il 25.03.2015 ai n.ri 3202/2532 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa - Veronaspa.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **Euro 399,00** e più precisamente € 294,00 euro per pignoramenti, € 105,00 per le ipoteche volontarie (n°3).

### 3.5 QUESITO N°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;*

Verifica della regolarità edilizia dei beni e dell' esistenza della dichiarazione di agibilità.

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente in data 12/09/2015, 20 e 27/11/2015 presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di CORTEMAGGIORE è emerso che l'edificazione dei beni immobili che costituiscono il Complesso industriale è avvenuto in virtù delle seguenti licenze e concessioni rilasciate dal Comune medesimo.

Alcuni fabbricati insistenti sui terreni compravenduti sono stati costruiti, nella loro originaria consistenza, anteriormente al 01.09.1967 mentre altri sono stati fatti oggetto di interventi edilizi in esito dei provvedimenti/procedimenti amministrativi in data:

- licenza edilizia – n°4579 del 16.10.1972 (costruzione fabbricati C ed F);
- licenza edilizia – n°1892 del 06.08.1973 (costruzione fabbricato G);
- concessione edilizia – n°37 del 21.06.1989 (ristrutturazione impianto di depurazione);
- concessione edilizia in sanatoria (ai sensi art. 31 della Legge 47/85 – Condono Edilizio) – n°297 del 12.10.1989 (costruzione fabbricato D);



- concessione edilizia in sanatoria (ai sensi art. 31 della Legge 47/85 – Condono Edilizio) – n°298 del 12.10.1989 (costruzione fabbricato G);
- concessione edilizia in sanatoria (ai sensi art. 31 della Legge 47/85 – Condono Edilizio) – n°299 del 12.10.1989 (costruzione fabbricato B);
- concessione edilizia in sanatoria (ai sensi art. 31 della Legge 47/85 – Condono Edilizio) – n°300 del 12.10.1989 (ristrutturazione fabbricato B);
- concessione edilizia in sanatoria (ai sensi art. 31 della Legge 47/85 – Condono Edilizio) – n°301 del 12.10.1989 (ampliamento dei fabbricati C ed F);
- concessione edilizia in sanatoria (ai sensi art. 31 della Legge 47/85 – Condono Edilizio) – n°302 del 12.10.1989 (costruzione di tettoia metallica parte fabbricato F);
- concessione edilizia in sanatoria (ai sensi art. 31 della Legge 47/85 – Condono Edilizio) – n°303 del 12.10.1989 (costruzione capannone ricovero suini F);
- concessione edilizia – n°138/90, variante alla concessione edilizia n°37/89 (ristrutturazione impianto di depurazione);
- autorizzazione Edilizia n°196/91 del 26/11/1991, per costruzione di recinzione;
- concessione edilizia in variante – n°14 del 12.02.1996;
- denuncia inizio attività – prot. n°2990 del 05.04.2000 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria (fabbricati B, D ed E);
- concessione edilizia in variante – n°1, per costruzione di porcilaia per ingrasso (costruzione fabbricato H), richiesta agibilità 30.12.2004 prot. 10870;
- denuncia inizio attività – prot. n°8013 del 09.10.2001 per la realizzazione del locale caldaia adiacente al fabbricato E;
- denuncia inizio attività – prot. n°2192 del 03.03.2004, per variante alla C.E. n°1/2001 (fabbricato H);
- S.C.I.A. – prot. n°1256 del 31.01.2013, per opere interne.

Dalle verifiche e rilievi effettuati dallo scrivente nel complesso immobiliare in esame, raffrontati con le planimetrie catastali allegata e le pratiche edilizie sopra riportate, si sono riscontrate difformità dovute ad opere di manutenzione e/o di ristrutturazione realizzate, presumibilmente, in mancanza di autorizzazione ed in particolare:

- Ampliamento fabbricato D mq. 30 (adibito a sala parto scrofe)
- Ampliamento fabbricato D corpo di fabbrica I mq. 190 (adibito a svezzamento suini)
- Ampliamento fabbricato A mq. 17 (adibito a locale tecnico=caldaia)

Dall'incontro avuto dal CTU con il tecnico comunale, gli ampliamenti sopra descritti sono da considerarsi come "ristrutturazione edilizia" e, conseguentemente, a sensi





dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 – 2° comma, dovrebbe essere richiesto un “Permesso di Costruire in sanatoria” e dovrebbero essere versati al Comune, il doppio degli “oneri di urbanizzazione”.

Gli oneri per la “sanatoria edilizia” comportano un versamento al Comune della somma di €. 3.600,00. Oltre al versamento degli oneri concessori per la “sanatoria edilizia”, sono da sostenere le spese tecniche per l'espletamento della pratica edilizia, sommariamente quantificabili in €. 2.000,00 (compresi di IVA e oneri previdenziali di categoria). Dopo aver ottenuto la sanatoria “dell'abuso edilizio” accertato secondo quanto sopra riportato dal CTU, sarà necessaria la presentazione di una planimetria catastale di variazione (con Tipo mappale e Docfa) e conseguente aggiornamento della relativa rendita catastale, in conformità alla nuova configurazione dei fabbricati adibiti a porcilaia; Le spese tecniche per tale aggiornamento, sono quantificabili in €. 3.800,00, (oltre a tributi catastali, IVA e oneri previdenziali di categoria, stimati in €. 1.200,00) per complessivi €. 5.000,00.

Pertanto le spese da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad €. 10.600,00

Verifica della classificazione nel P.R.G. e P.S.C. vigenti (Allegati I)

Alla data della presente stima, il compendio immobiliare oggetto di stima risulta classificato dal **P.R.G.** (Variante Generale) del Comune di CORTEMAGGIORE come segue :

- “ZONA A ELEVATO GRADO DI ANTROPIZZAZIONE B3”
- “ZONA DI RISPETTO STRADALE”;

di cui agli artt. 59.04 e 52 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente;

e dal **P.S.C.** adottato (attualmente in salvaguardia) del Comune di CORTEMAGGIORE come segue :

- “AMBITO A ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA”;
- “FASCIA DI RISPETTO STRADALE”;
- “ZONA DI RISPETTO AI DEPURATORI”;
- “AMBITO DI INTERESSE STORICO ZONE DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE”;

di cui agli artt. 14, 16, 24.04 e 39 delle norme di attuazione del P.S.C.;

A maggiore precisazione si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di CORTEMAGGIORE in data 08/05/2015. (Allegati H)



### 3.6 QUESITO N°7

la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa 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:

#### Valutazione estimativa del lotto.

Lo scrivente propone la vendita in **un unico lotto** così costituito :

**Piena proprietà** di un complesso industriale per l'allevamento intensivo di suini sito in CORTEMAGGIORE, via Morlenzo.

Il tutto censito come segue :

#### **Al Catasto dei Fabbricati del Comune di CORTEMAGGIORE**

(ex mapp. 4 foglio 1 e mapp. 57 foglio 5) ora così contraddistinti:

Foglio **30** particella **345** Via Morlenzo snc, piano T Categoria D/7 R.C. Euro 36.714,00 (allevamento suinicolo) per un totale di **Ha 02.70.18**

La presente valutazione del Complesso Industriale adibito ad allevamento suini sarà effettuata a "cancelli aperti" e cioè senza considerare il valore del bestiame allevato, delle scorte e delle attrezzature ma solo dei beni immobili (capannoni, vasche, locali tecnologici ecc.) in quanto gli animali e le attrezzature sono di proprietà della Società

s. attuale affittuario degli immobili a seguito del contratto già menzionato; le attrezzature sono pervenute a quest'ultima a seguito di acquisto (fattura n.22 del 27.03.2015) dalla S

s. precedente affittuario delle strutture e proprietaria delle attrezzature e impianti per l'allevamento suinicolo. Nel caso in esame, non essendo reperibile, con sufficiente attendibilità, un valore di mercato relativo a complessi immobiliari simili adibiti ad allevamento si procederà ad una valutazione composta prendendo in esame comparando le seguenti metodologie:

A. Costo di ricostruzione

B. Capitalizzazione del reddito.

I valori risultanti saranno mediati per individuare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di esecuzione.



A. Valutazione a costo di ricostruzione.

A parere dello scrivente si ritiene che, in linea di principio, la valutazione al costo di ricostruzione sia un metodo sufficientemente idoneo per esprimere un corretto giudizio di stima, anche se non considera completamente l'attività in essere (e quindi la redditività del medesimo) che viene svolta nel complesso immobiliare.

In sostanza, il valore dell'immobile risente dell'attività (e quindi relativa redditività e capacità di produrre reddito) che in esso viene esercitata.

Gli immobili adibiti ad allevamento oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stimati in base al loro costo di ricostruzione relativo all'unità di superficie (**Allegato M**) a cui viene applicato un coefficiente di vetustà dato dal rapporto tra l'età dei fabbricati, la loro vita utile complessiva e lo stato di manutenzione dei medesimi.

I costi di costruzione sono ricavati da pubblicazioni e studi di settore a cura del Centro Ricerche Produzioni Animali ( C.R.P.A. ) di Reggio Emilia.

**Valore FABBRICATI**

N°	TIPOLOGIA MANUFATTO	Sup./Vol mq./mc.	Anno di costruzione	Costo di ricostruzione unitario Euro/mq.(mc.)	Indice di deprezza mento	Costo di ricostruzione corretto Euro/mq.(mc. )	VALORE DEPREZZATO
A	Porcilaia per magroni (mq.)	1218	2001	500,00	0,450	225,00	€ 274.050,00
B	Porcilaia per svezzam. (mq.)	440	1972	300,00	0,400	120,00	€ 52.800,00
C	Porcilaia sala parto e svezzam. (mq.)	505	1972	300,00	0,400	120,00	€ 60.600,00
D	Porcilaia per gestazione, fecondazione, verri e inferm.(mq.)	1041	1965	400,00	0,300	120,00	€ 124.920,00
E	Porcilaia sala parto, cucina, gestaz. e ingrasso (mq.)	1703	1966	450,00	0,300	135,00	€ 229.905,00
F.1-3-4-5	Mangimificio, officina, dep., sala computer (mq.)	349	1972	400,00	0,300	120,00	€ 41.880,00
F.2	Tettoia metallica (mq.)	138	1972	150,00	0,200	30,00	€ 4.140,00
F.6	Silos in metallo (mc.)	593	1972	100,00	0,200	20,00	€ 11.860,00
G	Porcilaia per ingrasso e servizi (mq.)	1296	1972	400,00	0,300	120,00	€ 155.520,00
H	Porcilaia per ingrasso (mq.)	1046	2001	500,00	0,450	225,00	€ 235.350,00
I	Porcilaia per svezzamento (mq.)	190	2005	200,00	0,400	80,00	€ 15.200,00
L.1	Vasche di pretrattamento. liquami (mq.)	199	2003	90	0,300	27,00	€ 5.373,00
L.2	Vasche di pretrattamento. liquami (mc.)	2437	1965	30,00	0,300	9,00	€ 21.933,00
	Area sedime allevamento	27018				5,00	€ 135.090,00
	<b>Totale</b>						<b>€ 1.368.621,00</b>

**Valore totale dell'azienda = 1.368.621,00 Euro**

**Arrotondato a Euro 1.369.000,00**



## B. Valutazione a capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di esprimere un giudizio di stima che partendo dall'importo del Canone di Affitto (Ca) (giusto contratto del 10.03.2015 già menzionato) da cui vengono dedotte le Spese di parte padronale (Sp), consente di ricavare il Reddito Netto (Rn); il reddito, cioè, che la proprietà percepisce per n anni (durata affitto scadenza 2021 prorogabili al 2027) .

Nel caso specifico gli edifici esistenti di proprietà dell'Esecutato, sostanzialmente, hanno una destinazione pressoché unica: allevamento maiali.

La riconversione di tali fabbricati, per quanto urbanisticamente possibile, è da ritenersi diseconomica; in sostanza ci si trova in una situazione di "rigidità" del mercato relativo al bene in esame.

Quindi la valutazione del bene secondo la capitalizzazione del reddito (e quindi relativo affitto delle strutture) risponde a due logiche:

il mantenimento in efficienza degli immobili secondo la destinazione per i quali furono realizzati ed in seconda analisi il canone di affitto riflette l'andamento reale del mercato suinicolo che dal 2008 ad oggi vive quotazioni di "pesantezza" e di scarsa domanda.

La valutazione del bene in base alla capitalizzazione del reddito discende da parametri economici effettivi e coerenti.

Si ha

$$V_0 = Rn/i = (Ca - Sp)/i$$

dove

**V<sub>0</sub>**= Valore immobile

**Rn**= Reddito netto

**I**= Interesse fondiario (o saggio di capitalizzazione)

**Ca**= Canone di affitto

**Sp**= Spese di parte padronale

Il Canone di Affitto (Ca) è noto: € 24.000,00/annuo (vedasi contratto)

Le Spese (**Sp**) di parte padronale sono relative a:

- Manutenzione, reintegrazione ed assicurazioni dei fabbricati;
- Imposte (Irpéf, Imu, Ici ecc.)
- Amministrazione e sorveglianza;
- Spese varie (ritardo esazione canone, interessi sulle spese ecc.)

Le spese sopraelencate possono essere quantificate in € 13.500,00/annuo (desunte, pure da annotazioni contabili aziendali).



L'interesse fondiario o saggio di capitalizzazione  $i$  applicato è risultato dal rapporto tra i prezzi recenti di mercato di investimenti e/o rendimenti di beni simili ed i relativi benefici fondiari (o canoni affitto).

Il saggio di capitalizzazione adottato è pari al 1,10%.

Pertanto il valore del compendio oggetto dell'esecuzione in base alla capitalizzazione del reddito risulta

$$\begin{aligned}V_0 &= (Ca - Sp)/i = € (24.000,00 - € 13.500,00)/1,10\% \\ &= € 10.500,00/1,10\% \\ &= € 955.000,00 \text{ arrotondato}\end{aligned}$$

Pertanto, secondo il metodo della capitalizzazione del reddito il valore del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è pari ad € 955.000,00.

Tale valore risente, significativamente, della crisi del settore suinicolo che incide, altresì, sul canone d'affitto delle strutture e quindi sulla rendita del complesso industriale nel suo insieme.

### Conclusioni :

Sulla base di quanto sopra esposto lo scrivente calcola il valore del compendio immobiliare pari al valore medio tra il valore al costo di ricostruzione (€ 1.369.000,00) ed il valore a capitalizzazione del reddito (€ 955.000,00). Quindi:

Valore a costo di ricostruzione	= 1.369.000,00 Euro
Valore a capitalizzazione del reddito	= 955.000,00 Euro
Valore medio ponderato € $(1.369.000,00 + 955.000,00)/2$	= 1.162.000,00 Euro

### **A dedurre:**

costi per sanatoria urbanistica e catastale (punto 3.6) = 10.600,00 Euro

### **Restano:**

abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri = 230.280,00 Euro

**Totale valore del compendio immobiliare**

= 921.120,00 Euro

**Arrotondato a Euro 921.000,00**

**(Diconsi euro novecentoventunomila/00)**

- 25% = 690.840,00 €

### **3.7 QUESITO N° 8**

*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;*



Pagamento dell'IVA per il trasferimento al compratore.

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore **comporterà il pagamento dell'IVA** nelle misure stabilite dalla legge.

### **3.8 QUESITO N°9**

*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;*

Comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore .

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo ai debitori eseguiti e pertanto il parere di cui al quesito non è necessario.

### **3.9 QUESITO N°10**

*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:*

Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei relativo costi

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'immobile oggetto di stima non si sono riscontrati difetti significativi pregiudicanti la produzione o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità del bene o evitare la compromissione della funzionalità stessa .

### **3.10 QUESITO N°11**

*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'esterni e 2 scatti dell'interno)*

Allegazione planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato .

Per la planimetria dell'immobile, la scheda catastale depositata all' Agenzia del Territorio rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi (**Allegato B**)

In allegato si produce la documentazione fotografica relativa.(**Allegato N**)



Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza il giorno 14/12/2015.

La presente perizia e relativi allegati viene trasmessa, per via telematica, al Tribunale di Piacenza.

Il CTU

Dott. Agr. Fabrizio NARBONI

### **Elenco Allegati**

- A** – Visure catastali;
- B** – Planimetrie catastali;
- C** – Estratto di Mappa catastale;
- D** – Ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio;
- E** – Visura della CCIAA di Piacenza;
- F** – Contratto di affitto agricolo tra l'“Immobiliare Concari di Concari Pietro e C. S.n.c.” e la Società Agricola “ Concari di Concari Giancarlo, Pietro e Giuliano s.s; e Atto Notaio Laura Genio in data 17.03.2015 n. 12852 “Scioglimento del rapporto sociale limitatamente ad un socio – Trasformazione in s.a.s. – Cessione di quota”
- G** – A.I.A. (n°3) Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata dalla provincia di Piacenza;
- H** – Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di CORTEMAGGIORE;
- I** – Estratto di PRG e PSC Comune di CORTEMAGGIORE;
- L** – Certificato di residenza e stato di famiglia Sig. Concari Giancarlo;
- M** – Planimetrie immobili (dimostrazione superfici);
- N** – Documentazione Fotografica e punti di vista fotografici;

