

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA

All'Ill.mo Signor Giudice **Dottoressa Iaquinti Evelina**

G.E. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **127/2019**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

(UDIENZA 9 NOVEMBRE 2022)

Nella procedura di esecuzione immobiliare **promossa** da [REDACTED]
[REDACTED] **contro** la società [REDACTED] il

Giudice dell'Esecuzioni Dottorella Iaquinti Evelina. nominava Esperta
Estimatrice [REDACTED] in
data 17/5/2022.

Il giuramento avveniva a mezzo pec del 18/5/2022.

In detto giorno, alla sottoscritta Esperta Estimatrice era affidato il seguente
incarico:

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
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 co.
II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data
anteriore 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.*

*4. 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, il quale dovrà essere allegato alla perizia;*

*5. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai
sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno
2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica
sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto
istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo
stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le
eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la
verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa
eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle
condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio
1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della
Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il*

conseguimento del titolo in sanatoria;

6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

7. la valutazione estimativa del valore di mercato 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. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10 %- in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

8. 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;

9. 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;

10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 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 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.

La sottoscritta esperta estimatrice, GIORNI SILVIA iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n. 419, C.F.: ██████████:

- Verificata l'idoneità dei documenti agli atti;

confina a nord con strada carraia di accesso ai fabbricati del podere “Case

Unite”, ad est con il canale Pizzabella, ad ovest e a sud con ragioni della parte

venditrice, salvo altri.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di

Cortemaggiore al:

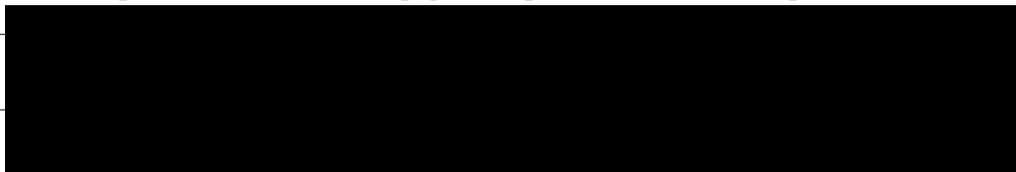
FOGLIO 46, PARTICELLA 72, qualità: seminativo, classe: 3, superficie:

10.000,00 mq, reddito dominicale: € 50,97, reddito agrario: € 90,38, dati

derivanti da frazionamento del 17/9/2009 – protocollo n. PC0167963 in atti

dal 17/9/2009, (n. 167963.1/2009).

I beni sopra descritti risultano pignorati per intero e fanno capo alla ditta:



È VERIFICATA LA CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell’atto di pignoramento.

I beni vengono pignorati per intero.

1.4 TITOLARITA’

I beni pignorati sono pervenuti all’esecutata come di seguito riportato.

Atto di compravendita, del 26/10/2009, REPERTORIO N. 77.798/10.200,

rogante Dott.sa Paola Ugolotti.

Con tale atto viene acquisita la piena proprietà del terreno per l’intero.

L’atto di provenienza è conforme ai dati catastali e all’atto di pignoramento.

	2.DESCRIZIONE DEL BENE:	
	2.1<u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE:</u>	
	Il bene è ubicato lungo la strada che porta da Cortemaggiore a Fiorenzuola d'Arda.	
	2.2<u>CARATTERISTICHE DEL BENE:</u>	
	Trattasi di lotto di terreno, in fregio alla strada provinciale, costeggiato da una carraia agricola non asfaltata e delimitato dal canale irriguo di scolo Pizzabella La carraia coincide con la fascia di verde ecologico imposta dallo strumento urbanistico.	
	Il lotto non utilizzato è colonizzato da giovani alberelli che ne stanno occupando la superficie	
	2.3<u>CARATTERISTICHE QUALITATIVE</u>	
	Trattasi di lotto di terreno ai margini della zona produttiva di nuovo impianto.	
	Il lotto è posto fuori dal paese lungo la strada che da Cortemaggiore porta a Fiorenzuola.	
	La zona è ad uso produttivo di nuovo impianto, vi è la presenza del canale Pizzabella che prevede un rispetto per la manutenzione periodica. Inoltre vi è la strada provinciale che richiede anch'essa un rispetto per gli accessi, visto il traffico a scorrimento veloce.	
	Il lotto è di forma trapezoidale e i vari rispetti ne limitano in parte le possibilità edificatorie e presenta per lo più caopannoni.	
	2.4 <u>DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI</u>	
	Trattasi di lotto di terreno in cui stanno crescendo arbusti spontanei.	
		Pagina 7 di 16

L'accesso avviene attraverso la carraia, ma essendo in fregio alla strada provinciale si potrà ricavare un accesso diretto.

2.5 CARATTERISTICHE DEL BENE (stato di conservazione)

Lo stato di conservazione è buono a parte la ricordata presenza di giovani alberi che lo stanno colonizzando.

2.6. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, CESSIONI DI CUBATURA, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ, VINCOLI PER RAGIONI STORICO-ARTISTICHE O DIRITTI DI PRELAZIONE

Non vi sono in atto asservimenti urbanistici, né cessioni di cubatura né vincoli all'edificabilità di nessun tipo.

2.7. VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'edificabilità. E' in corso un accordo territoriale sovracomunale industriale artigianale e produttivo, ma non presume vincoli.

2.8. VINCOLI PER RAGIONI STORICO-ARTISTICHE O DIRITTI DI PRELAZIONE

Non vi sono vincoli di tale natura e nemmeno diritti di prelazione, non trattandosi di terreno agricolo.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

La proprietà è in capo alla società 

E' stata fatta richiesta, in data 30/5/2022 all'Agenzia delle Entrate per conoscere gli eventuali contratti in essere, che ha dato riscontro riferendo che

non ne esistono. Si allega pec di risposta.

3.1. SERVITU'

Esistono, trascritte in atto di provenienza: due servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi senza limitazione alcuna sulla striscia di terreno, lunga circa 130 m e larga circa 5 m, che, partendo dal fondo dominante, corre parallela al canale Pizzabella posto sul lato est del fondo servente al fine di raggiungere la carraia esistente sul terreno distinto dalla particella 56 del foglio 46. Detta striscia di terra potrà essere coperta con manto bituminoso a cura e spese del proprietario del fondo dominante; le spese di manutenzione di detta strada, nel caso in cui fossero effettuati detti lavori, saranno sopportate in parti uguali dai proprietari del fondo servente e del fondo dominante;

servitù di passaggio di condotte sotterranee per servizi tecnologici da esercitarsi senza limitazione alcuna sotto la medesima striscia di terreno lunga circa 130 m e larga circa 5 m, che, partendo dal fondo dominante, corre parallela al canale Pizzabella posto sul lato est del fondo servente, al fine di raggiungere i servizi tecnologici stessi posti sul terreno distinto dalla particella 56, del foglio 46.

La servitù potrà essere estinta, con atto notarile, qualora si aprisse per il fondo dominante un più comodo accesso alla via pubblica si presentasse al fondo dominante un più agevole accesso ai servizi tecnologici.

Sarà possibile eliminare anche una sola delle due servitù esistenti.

In realtà da PRG la striscia di terreno in questione risulta destinata a verde ecologico quindi non è possibile asfaltarla.

	4. CONFORMITA' URBANISTICA	
	Il bene risulta classificato, in base a PRG adottato con deliberazione del	
	consiglio comunale n 5 del 25/2/2003, approvato con atto della giunta	
	provinciale n.377 del29/9/2004 e successive modificazioni:	
	- art 90-90.05 delle NTA del prg vigente:	
	Tessuto produttivo ampliamento esistente- zona produttiva di nuovo impianto	
	-art 60 delle NTA del prg vigente e prescrizioni art. 13 delle NTA del	
	sovrordinato piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente,	
	approvato con atto c.p.n. 69 del 2/7/2010 e s.m. i.:	
	Fascia C rispetto dell'ambito fluviale – zona di rispetto nell'ambito fluviale	
	protetta da infrastrutture lineari C1.	
	-Art 63 bis delle NTA: verde ecologico- fasce eco ambientali	
	-Art 49.02 delle NTA zona di rispetto stradale	
	E' ammessa una SF massima pari al 20% della ST destinata alla logistica	
	È' VERIFICATA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.	
	5. OPERE ABUSIVE	
	Non vi sono opere abusive.	
	6. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ED	
	EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE.	
	<u>6.1. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</u>	
	I beni non risultano facenti parte di condominio.	
	7. VALUTAZIONE E STIMA	
	La valutazione del bene è condizionata dalla posizione, oltrechè dallo stato	
		Pagina 10 di 16

	manutentivo.	
	Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo" basato su di	
	un'indagine di mercato effettuata per conoscere il valore di vendita di beni	
	simili, ipotizzando un lotto edificabile, (come posizione, ubicazione, grado di	
	finitura, ecc) a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni	
	immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.	
	Sono stati vagliati anche i valori agricoli medi secondo la legge 865 del 1971	
	e successive modificazioni, ai fini di calcolare l'indennità di esproprio, le	
	commissioni provinciali determinano, nell'ambito di ogni regione agraria	
	considerando indipendenza da vincoli di contratti agrari e classificando	
	secondo tipi di coltura effettivamente praticati. In base ai valori agricoli medi	
	(VAM) il Comune di Cortemaggiore rientra nella regione agraria n. 6, i cui	
	valori medi per ettaro per il seminativo sono pari ad euro 37.800,00, il che	
	vuol dire euro 3,78 al mq. Pertanto in caso di esproprio il valore di mercato	
	del lotto sarebbe pari a $3,78 \times 10.000 \text{ mq} = \text{€}/\text{mq} 37.800,00$.	
	Da notare che il terreno in questione è edificabile pertanto è possibile	
	ipotizzare il valore di mercato adottando il probabile prezzo di mercato di	
	terreni edificabili posti nel Comune di Cortemaggiore.	
	Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:	
	VALUTAZIONE	
	Tutto ciò premesso, si procede ora all'approssimativa valutazione del valore	
	di mercato del bene in oggetto. La valutazione è stata fatta come da "codice	
	delle valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa: identificando l'unità di stima	
		Pagina 11 di 16

tramite l'analisi del segmento di mercato, l'individuazione del dato immobiliare, ed individuando il valore di mercato. Quest'ultimo è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA).

Si determina ora il valore di mercato del bene a corpo:

la valutazione è stata effettuata comparando due terreni edificabili in vendita in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene in oggetto, e le cui caratteristiche sono state equiparate a quelle dell'immobile da valutare.

La superficie commerciale coincide con la superficie del lotto pari a 10.000,00 mq.

7.1. VALUTAZIONE MCA

Comparabili e bene oggetto di stima

VALUTAZIONE MCA Comparabili e bene oggetto di stima

VALUTAZIONE MCA Comparabili e fabbricato oggetto di stima

TABELLA DEI DATI

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Prezzo	72.000	3.120.000	
DATA	0	0	0
Sup. Principale	2400	130000	10000

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Sup. Principale	2400	130000	10000

PREZZO SUPERFICIE PRINCIPALE

Comparabile	A	B	
Prezzo	72.000	3.120.000	
Superficie commerciale	2400	130000	
Prezzo marginale	30	24	

PREZZO SUPERFICI SECONDARIE

Comparabile	A	B	
Prezzo	72.000	3.120.000	
Prezzo marg. sup. principale	24	24	

TABELLA PREZZI MARGINALI

Comparabile	A	B	
Prezzo	72.000	3.120.000	
Data	0	0	
Sup. Principale	24	24	

TABELLA DI VALUTAZIONE

Comparabile	A	B	
Prezzo	72.000	3.120.000	
Data			
Sup. Principale	182.400	-2.880.000	
	254.400	240.000	
VALORE DI STIMA MEDIO	50%	50%	247.200,00
divergenza assoluta		6,00%	

VALORE BENE OGGETTO DI STIMA € 247,200,00
247,20 €/mq sup. commerciale

VALORE TERRENO EDIFICABILE = 247.000,00 € diconsi

duecentoquarantasettemiladuecento/00

7.2. VALORE AL MQ

24,70 €/mq

7.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

Riduzione pari al 10% per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

€ 247.000 € .x 0,90 = € 222.300.

VALORE COMPLESSIVO CORRETTO

IL VALORE COMPLESSIVO CORRETTO E' PARI A

**EURO 222.300,00 ARROTONDATO POI PER DIFETTO A €
222.000,00**

**Diconsi Euro duecentoventiduemila/00. Allo stato attuale e nelle attuali
condizioni di mercato.**

Valore al mq corretto: €/mq 22,20.

8. PARERE SUL PIGNORAMENTO DI QUOTA

Si configura un unico lotto.

8.1. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il mappale 72 è un lotto, facente capo alla società

9. INDICAZIONE DI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di interventi d'urgenza sul bene in oggetto. Lo stato dei luoghi non evidenzia nessun pericolo grave ed imminente, per gli occupanti ed i terzi, tale da imporre un intervento d'emergenza.

10. NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE

L'immobile non fa parte di condominio, pertanto non vi è amministratore.

La sottoscritta Esperta Estimatrice nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 6 luglio 2022

Il C.T.U.

Arch. Silvia Giorni

11.ALLEGATI

La scrivente Esperta Estimatrice allega alla presente relazione:

- Inquadramento
- Documentazione catastale:
- Estratto di mappa
- Visure storiche aggiornate
- Titolo di provenienza
- Documentazione fotografica.
- Documentazione urbanistica:
- Documentazione urbanistica: -estratto PRG.
- Certificato di destinazione urbanistica CDU
- Allegati vari:
- Verifica conservatoria
- Verifica presenza locazioni
- Visura camerale
- Comparabili
- Ricerca di mercato

12. **n. 2 CD allegati** (files in formato Pdf) comprensivi della presente relazione, delle fotografie e della documentazione.

L'Esperta Estimatrice., in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti

previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 6/7/2022 prima del suo deposito presso la Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, è stata trasmessa a mezzo raccomandata A.r. o Email, unitamente alla richiesta di liquidazione nota spese, ai seguenti soggetti interessati:

creditori precedenti:

