

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

*Consulenza Tecnica d'Ufficio*

**Risposta alla richiesta di regolarizzazione catastale  
dei lotti n 3,4,5,6**

nel procedimento esecutivo **n. 141/2011**

promosso da:

- **BRAMBILLA A. di LINO E ROBERTO S.n.c.**  
con sede a Fidenza in Frazione Castione Marchesi n. 106  
*con Avv. Fabrizio Montanini e Avv. Sabrina Fermi*

nei confronti di:

- [REDACTED] e [REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

Banca Monte Parma

*con Avv. Luca Oriè Avv. Alberto Volpe Landi*

*con Avv. Francesco Cogni*

Comproprietari non eseguiti:

[REDACTED]

e nel procedimento esecutivo **n. 149/2011**

promosso da:

- **SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. PRODUTTORI MAIS**

nei confronti di:

- [REDACTED] e [REDACTED]

**G.E. Ill.mo Evelina Iaquinti**

*Architetto Alessio Benzi*

Via Nova. 52 – 29121 Piacenza

Tel. 339.1533357 Fax 0523/452400 e-mail alessio.benzi@fastwebnet.it

## **Premessa**

Su incarico dell'Ill.mo Giudice e come da provvedimento del 19.07.2023 ho provveduto:

- 1) alla sanatoria di tutte le difformità catastali;
- 2) alle variazioni, ai rilievi e ai relativi accatastamenti che hanno reso non necessario estendere il pignoramento ai mappali 46-165-166; questi ultimi, a seguito delle predette variazioni catastali apportate, risultano allo stato inglobati nei beni immobili oggetto dell'odierna esecuzione.

Così operando è possibile ora individuare correttamente i lotti per disporne la vendita.

## **I LOTTI INTERESSATI ALLA VENDITA SONO I LOTTI**

### **N 3,4,5,6**

### **DIVISIONE PROPRIETA' IN LOTTI**

**procedura n. 141/2011 e n. 149/2011**

## **LOTTO n. 3**

### **MAGAZZINO SITO IN PIAZZA MIGNANI**

Trattasi di un magazzino ( ex biscottificio ) composto da due piani

- Piano terra con accesso da piazza Mignani
- Piano seminterrato con accesso dal cortile interno

I due piani non sono collegati tra loro all'interno.

L'immobile si compone di una serie di mappali che sono stati individuati

Trattasi di :

### **NUOVI RIFERIMENTI CATASTALI APPROVATI:**

- **Foglio 14 mapp 46 sub 2 (quota 1/1)**

- **Foglio 14 mapp 46 sub 3 (quota 1/1)**
- **Foglio 14 mapp 163 sub 6 per la quota di 14/16 ( la porzione in oggetto e' su un'altra scheda in quanto facente parte di un mappale diverso ) , fisicamente sono collegati.**

Negli allegati vi sono le planimetrie esplicative e la approvazioni relative

Il magazzino ha accesso sia da Piazza Mignani , sia dal cortile interno .

**Nb** si segnala che il sub 6 e' di proprieta' **anche** di [REDACTED] ( erede [REDACTED] ) non esecutato.

**Le unità immobiliari sopra descritte godranno di servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo gravante sull'area cortilizia di cui all'attiguo Mappale 47 del Foglio 14.**

L'area scoperta di pertinenza individuata dal Mappale 46 del Foglio 14 sarà invece gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo a favore dell'attiguo Mappale 225 del Foglio 14.

Nel cortile interno, essendo accessibile da piu' proprieta' , sara' necessario creare e concedere a favore dell'immobile suddetto una servitu' di passaggio.

**Il perito segnala che l'immobile non e' conforme dal punto di vista urbanistico , nel caso di presentazioni di progetto o presentazione di pratica di sanatoria dell'immobile il comune si riserva di valutare la sanabilita' e l'onere economico legato alla sanzione ( questo giudizio da parte dell'ente competente e' vincolato alla presentazione di una pratica urbanistica )**

➤ **LOTTO N. 3**

**Laboratorio magazzino** posto in Piazza Mignani , nell'abitato di Vigolo Marchese, Comune di Castell'Arquato (Pc).

A corpo: € 149.000,00

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 10% in ragione della vendita e della non totale proprietà da parte degli esecutati

$149.000,00 \text{ €} \times (-10\%) = 104.300,00 \text{ €}$

**Totale LOTTO N. 3**

**€ 134.300,00**

## **LOTTO n. 4**

### **ABITAZIONE E OPIFICIO**

#### **CASE SPARSE PREVOSTURA, VIA ALBERONI, VIA DEL**

#### **MULINO**

CASA DI CIVILE ABITAZIONE: con accesso diretto da Via Alberoni 5/7 disposto su due piani fuori terra e un piano interrato.

L'abitazione è composta nel seguente modo: al piano terra è presente un ingresso, un soggiorno di buone dimensioni, un tinello, una cucina ed un bagno ed una stanza deposito lavanderia.

Al piano primo vi sono quattro camere da letto, un bagno ed un balcone.

Al piano interrato vi sono due cantine ed un deposito.

I piani su cui è disposta l'abitazione sono tra loro collegati mediante scala interna esclusiva in apposito vano.

Il fabbricato versa in condizioni decorose.

OPIFICIO: accessibile da Via del Mulino tramite accessi carrabili chiusi da cancelli metallici.

L'opificio è costituito da un corpo di fabbrica disposto a ferro di cavallo, in cui si inserisce l'abitazione di cui al capoverso precedente. All'interno sono presenti locali e depositi destinati alla lavorazione dei cereali ed in parte destinati a magazzini di stoccaggio. Nella parte est ed in confine con il Mappale 163 è presente un'ampia tettoia ed una serie di silos per il deposito dei cereali.

L'opificio, nella parte sud, si eleva per quattro piani.

Il fabbricato versa in condizioni non soddisfacenti.

Abitazione con opificio sito in Via Case Sparse Prevostura, Via Del Mulino Foglio 14 Mappale 215;

**NUOVI RIFERIMENTI CATASTALI APPROVATI:**

- Foglio 14 mapp 215 sub 10 DEPOSITO
- Foglio 14 mapp 215 sub 11 ABITAZIONE
- Foglio 14 mapp 215 sub 12 DEPOSITO
- Foglio 14 mapp 215 sub 13 DEPOSITO
- Foglio 14 mapp 215 sub 14 DEPOSITO

**OLTRE A :**

- Foglio 14 mapp 215 sub 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE
- Foglio 14 mapp 215 sub 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE
- Foglio 14 mapp 215 sub 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE
- Foglio 14 mapp 215 sub 9 BENE COMUNE NON CENSIBILE

Negli allegati vi sono le planimetrie esplicative e la approvazioni relative

Nel cortile interno, essendo accessibile da piu' proprieta' , sara' necessario creare e concedere a favore dell'immobile suddetto una servitu' di passaggio e concedere la stessa a favore dei mappali attigui.

**Nb** si segnala che il lotto e' di proprieta' anche di FRAZZANI MASSIMO ( erede XXXXXXXXXX) non esecutato. ( 1/3 )

**Il perito segnala che l'immobile non e' conforme dal punto di vista urbanistico , nel caso di presentazioni di progetto o presentazione di pratica di sanatoria dell'immobile il comune si riserva di valutare la sanabilita' e l'onere economico legato alla sanzione ( questo giudizio da parte dell'ente competente e' vincolato alla presentazione di una pratica urbanistica )**

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà, 30% dei terrazzi, 35 % della cantina, garage e locali di servizio posti al piano seminterrato.

Appartamento  
Terrazzi  
Cantine e locali deposito

Quindi: 222.700,00 €

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 30% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale.

L'abbattimento è proposto al 30% perché l'immobile è in parte di persona non esecutata e l'abitazione e' parte integrante dell'opificio quindi meno appetibile commercialmente.

$222.700,00€ \times (-30\%) = 155.890,00 €$

**Totale LOTTO N. 4a arrotondato € 155.800,00**

**Si considera la quota di proprietà di 2/3 € 103.866,66**

**Quota parte di un opificio** per la lavorazione dei cereali adiacente all'abitazione sopra descritta

Opificio 234.000,00 €

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 30% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale della vendita e per le quote indivise

$$234.000,00\text{€} \times (-30\%) = 163.800,00 \text{€}$$

**Totale LOTTO N. 4b arrotondato** **€.163.800,00**

**Si considera la quota di proprietà di 2/3** **€.109.200,00**

**Totale LOTTO N. 4** **€. 213.066,00**

## LOTTO n. 5

### ABITAZIONE E MAGAZZINI CON PISCINA E SPOGLIATOI CASE SPARSE PREVOSTURA, VIA DEL MULINO

#### Identificazione dei beni

Trattasi di palazzina con abitazione del custode e locali accessori di vetusta costruzione, elevata due piani fuori terra, accessibile sia dall'area cortilizia, sia direttamente da Via del Mulino.

Al piano terra sono presenti vari locali accessori all'opificio (spogliatoi, w.c. ecc...) e una parte dell'abitazione del custode.

Al primo piano si trovano la restante parte di abitazione del custode, oltre a altri locali accessori.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Inoltre vi è la parte di fabbricati accessori, comprendenti una cabina elettrica un porticato , una piscina ed una tettoia recintati mediante muro in mattoni.

Sono inoltre presenti tre locali accessori alla piscina, destinati a locali filtri, spogliatoi e w.c., posti al piano seminterrato del laboratorio – magazzino.

#### NUOVI RIFERIMENTI CATASTALI APPROVATI:

- Foglio 14 mapp 163 sub 1 DEPOSITO
- Foglio 14 mapp 163 sub 2 DEPOSITO
- Foglio 14 mapp 163 sub 4 ABITAZIONE
- Foglio 14 mapp 163 sub 5 DEPOSITO
- Foglio 14 mapp 163 sub 7 DEPOSITO

La piscina , l'era di pertinenza e i vari locali a servizio della piscina sono accatastati quale pertinenza dell'abitazione sub 4

**Nb** si segnala che il lotto e' di proprieta' **anche** di [REDACTED] ( erede [REDACTED]) non esecutato. ( 2/16)

Negli allegati vi sono le planimetrie esplicative e la approvazioni relative



➤ **LOTTO N.5**

**Fabbricato con abitazione, depositi e piscina.**

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà,

Abitazione

Locali di deposito

Piscina

Tettoia con pilastri in muratura

Locali accessori alla piscina

Totale = 182.000,00 €

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 10% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale e per le quote indivise.

182.000,00€ x (-10%) = 163.800,00 €

**Totale LOTTO N.5**

**€ 163.800,00**

**Si considera la quota di proprietà di 14/16**

**€.143.325,00**

**Nb** Nel lotto e' presente anche un locale SUB 7 ( cabine di distribuzione dell' enel ) che di per se' non ha un valore commerciale e quindi non e' stato valorizzato.

**Il perito segnala che l'immobile non e' conforme dal punto di vista urbanistico , nel caso di presentazioni di progetto o presentazione di pratica di sanatoria dell'immobile il comune si riserva di valutare la sanabilita' e l'onere economico legato alla sanzione ( questo giudizio da parte dell'ente competente e' vincolato alla presentazione di una pratica urbanistica )**

## **LOTTO n. 6**

### **PORZIONE DI ABITAZIONE** **IN VIA MANZONI 49/51 VIGOLO MARCHESE**

#### **Identificazione dei beni**

Trattasi di porzione di casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra oltre alle soffitte, con corpi di fabbrica rustici retrostanti e aree scoperte di pertinenza, il tutto posto nella frazione di Vigolo Marchese, Via A. Manzoni n. 49/51

Le abitazioni , a seguito delle variazioni catastali sono due

Via Manzoni n 49 una porzione di fabbricato non completa in cui vi e' una porzione non compresa nell'esecuzione in quanto DI ALTRA PERSONA NON ESECUTATA ( tre stanze una sopra l'altra nella parte destra) [REDACTED] ( erede [REDACTED]) non eseguito.

Quindi sara' necessario farlo presente al momento dell'asta.

Via Manzoni n 51 e' una porzione completa da terra a cielo , non si segnalano problemi o avvertenze alla vendita.

Allegata alla proprieta' vi e' anche una porzione di terreno di pertinenza, non oggetta al lavoro di regolarizzazione

Negli allegati vi sono le planimetrie esplicative e la approvazioni relative

#### **RIFERIMENTI CATASTALI:**

- Foglio 15 mapp 280 sub 1 graffato con mapp 282 sub 3 e con mapp 463
- Foglio 15 mapp 280 sub 5 graffato con mapp 282 sub 5
- Foglio 15 mapp 443

➤ **LOTTO N. 6**

**L'intera proprietà di abitazione e terreni annessi**

La valutazione è espressa a corpo

<u>Abitazione 1</u>	<u>40.000,00 €</u>
<u>Abitazione 2</u>	<u>66.500,00 €</u>

*Totale = 106.500,00€*

A DEDURRE

Riduzione forfettaria del 10% in ragione della vendita di natura esecutiva e non contrattuale e per le quote indivise

106.500,00€ x (-10%) = 95.850,00 €

**Totale LOTTO N.6**

**€. 95.850,00**

**Il perito segnala che l'immobile non e' conforme dal punto di vista urbanistico , nel caso di presentazioni di progetto o presentazione di pratica di sanatoria dell'immobile il comune si riserva di valutare la sanabilita' e l'onere economico legato alla sanzione ( questo giudizio da parte dell'ente competente e' vincolato alla presentazione di una pratica urbanistica )**

Il sottoscritto CTU, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

**IL C.T.U.**

Ordine degli Architetti  
della Prov. di Piacenza  
Arch. ALESSIO BENZI  
Nr. 070

Piacenza, 27 .10.2023