

Studio Tecnico ing. Graziano Negri

Via Pascoli n. 1 29010 Calendasco (PC)

Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing.grazianonegri@gmail.com

Al Tribunale Ordinario di Piacenza - Sezione - Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA: RISPOSTA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Graziano Negri, incaricato in qualità d'esperto della valutazione di stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva iscritta al **N.R.G.E. 170/2019**, **G.E. dott. Antonino Fazio**, promossa da **"ALICUDI SPV S.r.l."**, e per essa, quale procuratrice speciale, **"INTRUM ITALY S.p.a."** (già **"CAF S.p.a."**), contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in risposta all' istanza al G.E. per la custodia e contestuali osservazioni alla perizia di stima del CTU presentata dall'avvocato Pietro Davide Sarti, legale del creditore procedente, e pervenuta allo scrivente via PEC in data 14/08/2020 (fornita in allegato alla presente), integra la perizia di stima rispondendo, per quanto di propria competenza, alle osservazioni rivolte alla stessa.

A. INTEGRAZIONE AL PUNTO 3 DELLA PERIZIA DI STIMA

QUESITO DEL G.E. (PUNTO 3 DELLA PERIZIA DI STIMA):

"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 II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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".

Si integra di seguito la risposta dell'Esperto, fornita nella perizia di stima, aggiungendo alcuni estratti relativi alle clausole, del contratto di locazione interessante alcuni beni pignorati (già fornito integralmente come allegato D alla perizia), rilevanti in questo contesto, allo scopo di evidenziarne ulteriormente l'importanza.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto, il fabbricato residenziale censito al Catasto Fabbricato:



foglio 10 mappale 283 subalterno 2

risultava abitato dai coniugi [REDACTED]s, debitori esecutati, che hanno anche la residenza presso lo stesso immobile, e da altre due persone occupanti le due camere poste al pino primo, di generalità però non dichiarate e non note. L'immobile risulta **libero da rapporti di locazione, leasing, comodato o altro.**

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto, i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati:

foglio 10 mappale 283 subalterno 1

e i seguenti immobili censiti al Catasto Terreni:

foglio 10 mappali 9- 59 - 65 - 81 - 63 - 64 - 80 - 282

risultavano oggetto di **contratto d'affitto di fondo agricolo** stipulato tra i proprietari degli immobili sig.ri Rapetti Ines e Peggiani Faustino (debitori esecutati) e l [REDACTED] in data 01/05/2013 con durata di contratto pari a 15 anni, a partire dalla data del 01/05/2013 e che terminerà improrogabilmente alla data del 30/04/2028, senza necessità di disdetta alcuna.

Il canone annuo di affitto è stato concordemente stabilito dalle parti in euro 15.000,00 (quindicimila/00). Tale canone dovrà rimanere invariato per tutta la durata del contratto, e dovrà essere pagato al domicilio del locatore in due rate anticipate scadenti il 01/05 e il 01/12 di ogni anno, tranne l'ultima che dovrà essere versata il 30/04/2028. Nel contratto d'affitto, relativamente alla possibilità di cessione dei terreni locati, è specificato inoltre che: *"qualora i concedenti nel corso dell'affittanza avessero necessità di riavere un appezzamento di terreno in quanto inserito nel piano di fabbricazione (PRG) o i terreni fossero destinati ad una eventuale vendita, Taulat srl soc. agr., si impegna a semplice richiesta verbale di lasciare libera la parte che gli verrà indicata dal proprietario, con un preavviso di mesi tre o al termine del raccolto finito. In caso di insufficiente preavviso per il rilascio del terreno con coltivazioni in corso, non sarà dovuto alcun indennizzo salvo i frutti pendenti. L'area stralciata verrà sottratta dalla superficie totale per il computo del canone d'affitto".*



Il contratto di locazione risulta **registrato** presso l'Agenzia dell'Entrate con atto n. 1734 serie 3T in data 30/05/2013 (**All. D** alla presente), ma **non** risulta **trascritto** nei registri del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza (come si può evincere dalla relazione notarile depositata dal dott. Bianco Raffaello), con tutte le relative conseguenze di legge che ne derivano.

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto, l'immobile censito al Catasto Fabbricati:

foglio 10 mappale 283 subalterno 3

risultava **libero da rapporti di locazione, leasing, comodato o altro**, e al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito e ricovero attrezzi a servizio dell'attività zootecnica.

B. STIMARE IL VALORE DEI LOTTI 2 E 3 OGGETTO D'AFFITTO COME SE FOSSERO LIBERI

In risposta alla richiesta di cui al punto 3) della *istanza al G.E. per la custodia e contestuali osservazioni alla perizia di stima del CT*, presentata dal legale del creditore procedente, si precisa che al punto 7 della perizia di stima erano già stati considerati i beni interessati dal contratto d'affitto come liberi, per le conseguenze di quanto sopra esposto. A dimostrazione di ciò infatti non è stata riportata, nell'elenco dei correttori di stima considerati, la condizione di "beni oggetto di contratto di locazione ancora in corso di validità e opponibile alla vendita".

C. STIMARE IL VALORE DEI LOTTI 2 E 3 OGGETTO D'AFFITTO CONSIDERANDO IL CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO AGRICOLO OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE FINO AL 30/04/2022

In risposta alla richiesta di cui al punto 4) della *istanza al G.E. per la custodia e contestuali osservazioni alla perizia di stima del CT*, presentata dal legale del creditore procedente, considerando il contratto d'affitto, interessante alcuni beni pignorati facenti



Studio Tecnico ing. Graziano Negri

Via Pascoli n. 1 29010 Calendasco (PC)

Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com

parte dei lotti 2 e 3, opponibile all'acquirente sino al 30/04/2022, si possono così rivedere i valori di stima di detti lotti:

ABBATTIMENTO FORFETTARIO PARI AL 10% DEL VALORE STIMATO DI MERCATO PER GLI IMMOBILI OGGETTO D'AFFITTO

LOTTO 02

	BENI CONSIDERATI SUBITO LIBERI	AFFITTO OPPONIBILE FINO AL 30/04/2022
b) Fabbricati e manufatti a servizio di attività zootecnica		
Fg. 10 Mapp. 283 Sub. 1		
stalla	€ 452.400,00	€ 407.160,00
fienile	€ 55.569,00	€ 50.012,10
cassero uso deposito/fienile	€ 30.211,20	€ 27.190,08
concimaia	€ 61.761,00	€ 55.584,90
n.2 vasche liquami	€ 114.260,00	€ 102.834,00
b) Fabbricato uso deposito/portico		
Fg. 10 Mapp. 283 Sub. 3	€ 17.506,80	€ 17.506,80
(NON OGGETTO D'AFFITTO)		



Studio Tecnico ing. Graziano Negri

Via Pascoli n. 1 29010 Calendasco (PC)

Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing.grazianonegri@gmail.com

b) Area cortilizia Fg. 10 Mapp. 283 Sub. 4	€ 33.187,50	€ 29.868,75
c) Appezzamenti di terreno bosco ceduo fg. 10 mapp. 63	€ 402,00	€ 361,80
bosco ceduo fgl. 10 mapp. 64	€ 509,00	€ 458,10
bosco ceduo		
	Totale valore venale del lotto =	€ 690.976,53
	a dedurre:	
Spese relative alle pratiche di regolarizzazione catastale =		-€ 3,000,00
Spese relative alle pratiche di regolarizzazione edilizia =		-€ 3,000,00
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		-€ 69.097,65
	Restano	€ 615.878,88
		=====
Valore arrotondato dell'intera proprietà - LOTTO 02 =		€ 615.000,00

(diconsi euro SEICENTOQUINDICIMILA/00)



Studio Tecnico ing. Graziano Negri

Via Pascoli n. 1 29010 Calendasco (PC)

Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing. grazianonegri@gmail.com**LOTTO 03**

	BENI CONSIDERATI SUBITO LIBERI	AFFITTO OPPONIBILE FINO AL 30/04/2022
C) Appezamenti di terreno		
<i>bosco ceduo</i>		
fg. 10 mapp. 9	€ 180,90	€ 162,81
<i>bosco ceduo</i>		
fg. 10 mapp. 59	€ 301,15	€ 271,03
<i>bosco ceduo</i>		
fg. 10 mapp. 80	€ 154,10	€ 138,69
 <i>terreno semin.</i>		
fg. 10 mapp. 81	€ 14.952,60	€ 13.457,34
<i>terreno semin.</i>		
fg. 10 mapp. 282	€ 28.782,00	€ 25.903,80
 <i>terreno semin. irrig.</i>		
fg. 10 mapp. 65	€ 34.656,00	€ 31.190,40
	Totale valore venale del lotto =	€ 71.124,07
	a dedurre:	

C.F. NGR GZN 79P26 F205P PIVA 01428870339 Iscrizione Ordine Ingegneri di Piacenza N. 1305

COORDINATE BANCARIE: Banca Popolare di Sondrio c/c 1012X74 ABI 05696 CAB 65260

IBAN: IT22 G056 96652600 0000 1012 X74



Studio Tecnico ing. Graziano Negri

Via Pascoli n. 1 29010 Calendasco (PC)

Tel. : 340 7753388 E-mail certificata: graziano.negri@ingpec.eu E-mail: ing.grazianonegri@gmail.com

Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		-€ 7.112.41
	Restano	€ 64.011,66
		=====
Valore arrotondato dell'intera proprietà - LOTTO 03=		€ 64.000,00

(diconsi euro SESSANTAQUATTROMILA/00)**D. CONCLUSIONI DEL CTU**

Lo scrivente ritiene, con la presente integrazione di perizia, di aver risposto pienamente sia ai quesiti posti dal G.E. in sede d'incarico, sia alle osservazioni e alle richieste formulate dal legale del creditore procedente successivamente al deposito della perizia di stima.

Rottofreno, addì 06 ottobre 2017.

L'esperto
(ing. Graziano Negri)

