



TRIBUNALE di PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 45/2017

# PERIZIA DI STIMA

Beni immobili



Giudice: **dott. ANTONINO FAZIO**

Perito: Arch. **DIEGO FABIO CASTELLETTI**

Data redazione: **MARZO 2018**



## INDICE

|                                                                          |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1 - DATI DEGLI ESECUTATI</b>                                          | <i>pag. 3</i>  |
| <b>2 - DATI DELL'ESPERTO</b>                                             | <i>pag. 4</i>  |
| <b>3 - PREMESSE</b>                                                      | <i>pag. 4</i>  |
| <b>4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI</b> | <i>pag. 4</i>  |
| <b>5 - RISPOSTA AI QUESITI</b>                                           | <i>pag. 6</i>  |
| <b>QUESITO 1</b>                                                         | <i>pag. 6</i>  |
| 1.a – Identificazione catastale                                          | <i>pag. 7</i>  |
| 1.b – Identificazione confini                                            | <i>pag. 7</i>  |
| 1.c – Proprietà del bene                                                 | <i>pag. 8</i>  |
| 1.d – Provenienza del bene                                               | <i>pag. 8</i>  |
| <b>QUESITO 2</b>                                                         | <i>pag. 9</i>  |
| 2.1 – lotto 01                                                           | <i>pag. 9</i>  |
| 2.2 – lotto 02                                                           | <i>pag. 11</i> |
| 2.3 – lotto 03                                                           | <i>pag. 12</i> |
| 2.4 – lotto 04                                                           | <i>pag. 13</i> |
| 2.5 – lotto 05                                                           | <i>pag. 13</i> |
| 2.6 – lotto 06                                                           | <i>pag. 13</i> |
| <b>QUESITO 3</b>                                                         | <i>pag. 15</i> |
| <b>QUESITO 4</b>                                                         | <i>pag. 16</i> |
| <b>QUESITO 5</b>                                                         | <i>pag. 17</i> |
| <b>QUESITO 6</b>                                                         | <i>pag. 19</i> |
| <b>QUESITO 7</b>                                                         | <i>pag. 21</i> |
| <b>QUESITO 8</b>                                                         | <i>pag. 22</i> |
| <b>QUESITO 9</b>                                                         | <i>pag. 22</i> |



|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| <b>QUESITO 10</b>                       | pag. 22 |
| 10.a – Stima sintetica                  | pag. 24 |
| 10.b – Risultato valutazione estimativa | pag. 24 |
| <b>QUESITO 11</b>                       | pag. 26 |
| <b>QUESITO 12</b>                       | pag. 26 |
| <b>QUESITO 13</b>                       | pag. 26 |
| <b>QUESITO 14</b>                       | pag. 27 |
| <b>QUESITO 15</b>                       | pag. 27 |
| <b>QUESITO 16</b>                       | pag. 27 |
| <b>6 – CONGEDO DELL'ESPERTO</b>         | pag. 28 |
| <b>7 – ALLEGATI</b>                     | pag. 29 |

\*\*\*



**TRIBUNALE DI PIACENZA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*

**Procedimento esecutivo n. R.G.**

**45/2017**

\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

All'Ill.mo sig. Giudice **DOTT. ANTONINO FAZIO.**

Relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare

PROMOSSA DA

**ITALFONDIARIO SPA per CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E  
PIACENZA ora CRÉDIT AGRICOLE CARIPARMA SPA** – creditore  
precedente – con Avv.ti Angelo e Andrea Perini del Foro di Piacenza;

CONTRO

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] **legalmente  
rappresentata dalla madre [REDACTED]** – debitori esegutati – con Avv.ti  
Alessandro Miglioli e Lorenza Boscarelli.

\*\*\*

**1 - DATI DEGLI ESECUTATI**

**Sig.ra** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



\*\*\*

## **2 - DATI DELL'ESPERTO**

**ARCH. DIEGO FABIO CASTELLETTI**, iscritto all'Orine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza, domiciliato in Piacenza, via Scalabrini n. 45. Recapito telefonico n. 035/791414; indirizzo di posta elettronica: info@studiocastelletti.it; P.E.C.: diegofabio.castelletti@archiworldpec.it.

## **3 - PREMESSE**

L'Ill.mo Giudice Dott. Antonino Fazio, nominava me sottoscritto arch. Diego Fabio Castelletti quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, in data 23 aprile 2017, al fine di predisporre una perizia estimativa dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 1).

In data 19 maggio 2017, il sottoscritto, prestava il giuramento di rito nelle mani del Cancelliere dott. Vincenzo AUFIERI, con fissazione dell'udienza di comparizione alla data del 15 NOVEMBRE 2017 (allegato 2).

In data 28 ottobre 2017, l'Ill.mo Giudice Dott. Antonino Fazio, concedeva proroga al fine di consentire al CTU l'aggiornamento catastale e urbanistico degli immobili oggetto di procedura (allegato 3), con fissazione di nuova udienza di comparizione al giorno 21 MARZO 2018.

\*\*\*

## **4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto CTU, in data 7 ottobre 2017 ed in data 13 gennaio 2018, si recava presso gli immobili oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di



rito.

A tale appuntamento era presente la sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso al bene.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di liquidazione.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza, presso il Comune di Vigolzone e presso il Comune di Ponte dell'Olio.

Il CTU ha inoltre provveduto alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni (all. 6).

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

#### **A C Q U I S I V A**

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

**ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.**

**ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.**

**ALLEGATO 3 – Concessione proroga.**

**ALLEGATO 4 – Certificati di residenza, stato di famiglia, estratto atto di matrimonio, estratto sentenza di divorzio.**

**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale.**

**ALLEGATO 6 – Documentazione comunale.**

**ALLEGATO 7 – Certificazione notarile.**

**ALLEGATO 8 – Contratti di locazione.**



## ALLEGATO 9 – Atto di provenienza.

\*\*\*

### 5 – RISPOSTA AI QUESITI

\*\*\*

#### QUESITO 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;”*

#### **RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 1**

Immobili posti in Vigolzone (Pc), località Ronchi, costituiti da:

- **Abitazione** su due livelli: piano primo e piano secondo.
- **Fabbricato**, collegato all’abitazione, destinato a ricovero attrezzi, cantina, locali vinificazione e conservazione posto al piano terra e locali al rustico al piano primo originariamente destinati a locali deposito e degustazione;
- **Deposito** isolato e disposto su tre livelli: piano terra, piano interrato e piano sottotetto;
- **Area** scoperta pertinenziale agli immobili sopra indicati;
- **Terreni** in parte coltivati a vigneto, in parte lasciati incolti ed in parte boschivi.



\*\*\*

## 1.a- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TABELLA 1

| UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI VIGOLZONE (Codice L897) |            |          |                     |       |             |        |                |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------|-------|-------------|--------|----------------|------------------------|
| CATASTO DEI FABBRICATI/TERRENI                                |            |          |                     |       |             |        |                |                        |
| Immobili, località Ronchi, Vigolzone                          |            |          |                     |       |             |        |                |                        |
| DATI IDENTIFICATIVI                                           |            |          | DATI DI CLASSAMENTO |       |             |        |                |                        |
| FOGLIO                                                        | PARTICELLA | SUB.     | ZONA CENS.          | PIANO | CAT.        | CLASSE | CONSISTENZA    | RENDITA                |
| 22                                                            | 1571       | 2        | /                   | 1-2   | A/2         | 5      | 7 vani         | 542,28                 |
| 22                                                            | 1571       | 4        | U                   | S1-T  | D/1         | /      | /              | 3.491,42               |
| 22                                                            | 119        | /        | /                   | /     | VIGNETO     | 2      | 2ha 60are 80ca | RD 262,65<br>RA 202,04 |
| 22                                                            | 46         | PORZ. A  | /                   | /     | VIGNETO     | 2      | 77are 50ca     | RD 78,05<br>RA 60,04   |
| 22                                                            | 46         | PORZ. B  | /                   | /     | BOSCO CEDUO | 1      | 1ha 10are 70ca | RD 17,15<br>RA 2,86    |
| 22                                                            | 94         | PORZ. AA | /                   | /     | VIGNETO     | 2      | 13 are         | RD 13,09<br>RA 10,07   |
| 22                                                            | 94         | PORZ. AB | /                   | /     | BOSCO MISTO | 1      | 56 are         | RD 14,46<br>RA 2,31    |
| 22                                                            | 95         | /        | /                   | /     | VIGNETO     | 2      | 56 are 40ca    | RD 56,80<br>RA 43,69   |

\*\*\*

Si allega documentazione catastale visibile all'ALLEGATO 5.

Come da mandato del Giudice il sottoscritto CTU ha provveduto all'aggiornamento della situazione catastale.

\*\*\*

## 1.b - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Il **mappale 1571**, confina in circondario, partendo da nord, con: mappale 91, mappale 92, mappale 119.

Il **mappale 119**, confina in circondario, partendo da nord, con: mappale 91, mappale 1571, mappale 92, mappale 1585, mappale 96, strada, mappale 98,





mappale 95, salvo altri.

Il **mappale 46**, confina in circondario, partendo da nord, con: mappale 37, mappale 71, mappale 64, mappale 65, mappale 147, mappale 41, salvo altri.

Il **mappale 94** confina in circondario, partendo da nord, con: mappale 150, mappale 91, mappale 95, mappale 149, salvo altri.

Il **mappale 95** confina in circondario, partendo da nord, con: mappale 91, mappale 119, mappale 94.

\*\*\*

### 1.c - PROPRIETA' DEL BENE

I beni risultano essere di proprietà con beneficio d'inventario, per la **quota dell'intero**, di:

Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] mentre la

mamma, sig.ra sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

n. 3, risulta esserne tutrice.

\*\*\*

### 1.d - PROVENIENZA DEL BENE

Come si evince dalla certificazione notarile allegata (all. 7) il bene è giunto agli attuali proprietari mediante:

**Successione in morte di** [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

La successione risulta trascritta in data 16/03/2016 ai nn. 3595/2835 con accettazione d'eredità con beneficio d'inventario del Tribunale di Piacenza del



16/02/2016 rep. n. 199/2016.

I beni oggetto di perizia, al ventennio risultano intestati come da documentazione che si allega (ALLEGATO 7).

Si allega inoltre atto di vendita dei beni tra il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] (ALLEGATO 9)

\*\*\*

## QUESITO 2

*“La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione”*

### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 2**

Il bene oggetto della presente perizia è localizzato in Vigolzone (Pc), località i Ronchi di Villò.

Località i Ronchi è posta sulla cima di un crinale in posizione dominante rispetto alla sottostante pianura. Trattasi delle prime colline all'imbocco della Val Nure. Nelle vicinanze vi è la frazione di Villò posta a circa 3 km dal centro del Comune di Vigolzone. Quest'ultimo dista invece da Piacenza circa 17 km.

Trattasi di azienda vitivinicola composta da due distinti corpi di fabbrica con circostanti terreni in parte coltivati a vigneti, in parte incolti ed in parte a bosco.

L'accesso pedonale e carrabile avvengono da strada sterrata, comune ad altro fabbricato, che si stacca dalla via comunale.

Per una migliore identificazione dei beni si rimanda alla planimetria d'inquadramento di cui all'allegato 10.

### **2.1 - LOTTO 01 – Mappale 1571, sub. 2 (abitazione), sub. 4**

Trattasi di immobile isolato, disposto su tre livelli fuori terra, dove trovano spazio, al piano terra, locali di deposito, cantina, locali di vinificazione, locali di



conservazione, oltre che servizi igienici e porticati.

Al piano primo troviamo un appartamento con locale soppalco al piano superiore.

L'abitazione è accessibile mediante scala indipendente esterna e coperta.

Sempre al piano primo si trovano altri ambienti, attualmente al rustico, destinati a magazzino, degustazione vini, oltre a servizi igienici e terrazze. Anche questi ambienti sono accessibili mediante scala indipendente esterna e coperta.

Un'area pertinenziale lo mette in comunicazione con il lotto 02.

### **2.1.1 – STRUTTURA**

La struttura portante dell'edificio è con travi e pilastri in cemento armato. Si alternano solette in latero-cemento a solette prefabbricate tipo predalles. I tetti sono con struttura in legno. I muri di tamponamento esterni sono in blocchi di laterizio e di calcestruzzo.

### **2.1.2 – ESTERNI**

Le facciate esterne dell'abitazione sono in blocchi di calcestruzzo a vista, mentre quelle del deposito/cantina sono intonacate ma non tinteggiate. Vi sono inoltre degli inserti in mattoni di laterizio a vista che ornano le aperture e rivestono i pilastri.

I serramenti esterni sono in legno con persiane in alluminio.

Nella zona deposito, invece, sono presenti alcuni serramenti in ferro.

Il manto di copertura della porzione occupata dall'abitazione è in tegole di laterizio mentre quella a deposito presenta delle lastre ondulate.

### **2.1.3 – INTERNI**

L'abitazione ha pavimenti sia in legno che in cotto mentre i balconi sono con piastrelle di gres.



La parte a deposito ha piastrelle in gres.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I plafoni sono in parte tinteggiati ed in parte con tetto in legno a vista.

Il primo piano, destinato a locali degustazione, è totalmente al rustico.

#### **2.1.4 – IMPIANTI**

Nell'abitazione l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. I locali a deposito, invece, sono privi di riscaldamento.

L'impianto elettrico nell'abitazione è del tipo sottotraccia mentre nei depositi è a vista.

L'appartamento è dotato di impianto per la fornitura del gas nella zona cucina.

#### **2.1.5 – STATO DI CONSERVAZIONE**

L'abitazione ed il deposito si presentano in buono stato di conservazione, compatibilmente con il periodo di costruzione e con le manutenzioni di tipo ordinario che esso richiede.

### **2.2 - LOTTO 02 – Mappale 1571, sub. 2**

Anche in questo caso trattasi di immobile isolato disposto su tre piani, di cui due fuori terra ed uno interrato.

I tre piani sono collegati da montacarichi. Per raggiungere il piano interrato vi è la predisposizione per il vano scala che però non è stato realizzato.

La destinazione d'uso dell'immobile è di deposito.

Ogni piano è costituito da unico ambiente di uguali dimensioni ad eccezione del piano sottotetto, di dimensioni minori, in quanto vi è una porzione lasciata a doppia altezza che occupa sia il piano terra che il sottotetto.

All'esterno vi sono due porticati.



Un'area pertinenziale lo mette in comunicazione con il lotto 01.

### **2.2.1 – STRUTTURA**

La struttura portante dell'edificio è con travi e pilastri in cemento armato. Il piano interrato ha murature interamente in cemento armato. Le solette sono in cemento armato. Il tetto è con struttura in legno. I muri di tamponamento esterni sono in blocchi di calcestruzzo.

### **2.2.2 – ESTERNI**

Le facciate esterne sono in blocchi di calcestruzzo a vista. I pilastri dei portici sono rivestiti in mattoni a vista di laterizio.

I serramenti esterni in lamiera ed alluminio. Sul lato ovest sono per lo più assenti.

Il manto di copertura è a lastre ondulate.

### **2.2.3 – INTERNI**

I pavimenti sono in battuto di cemento.

Le pareti sono con blocchi di calcestruzzo a vista.

I plafoni sono in calcestruzzo mentre il solaio di copertura è in legno a vista.

### **2.2.4 – IMPIANTI**

Non esiste impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è a vista.

### **2.2.5 – STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, compatibilmente con il periodo di costruzione e con le manutenzioni di tipo ordinario che esso richiede.

## **2.3 - LOTTO 03 – Mappale 119**

Trattasi di terreno pianeggiante in lieve pendenza da sud verso nord.

Circonda per due lati i lotti 01 e 02 precedentemente descritti, ove insistono i due



edifici.

Per circa la metà il terreno è coltivato a vigneto, mentre per la restante parte è lasciato a prato.

Da informazioni raccolte i vitigni originariamente presenti, ovvero durante il funzionamento dell'azienda, erano: Merlot, Cabernet, Marsanne, Malvasia ed Ortrugo.

#### **2.4 - LOTTO 04 – Mappale 46**

Trattasi di terreno a breve distanza dal corpo centrale dell'azienda, raggiungibile tramite strade campestri; è situato sulla sommità di costoni degradanti verso due vallette sottostanti limitrofe alla confluenza tra il Rio della Casetta (versante orientale) ed il Rio del Roccolo (versante occidentale).

I costoni sono occupati da bosco, mentre la restante parte, declive verso nord, è occupata da vigneto abbandonato.

#### **2.5 - LOTTO 05 – Mappale 94**

Trattasi di terreno in pendenza verso occidente, occupato da costone boscato che raggiunge il Rio della Casetta.

#### **2.6 - LOTTO 06 – Mappale 95**

Trattasi di terreno in lieve pendenza da est verso ovest.

Costituisce la prosecuzione, ad occidente, del mappale 119.

Si presenta attualmente incolto, lasciato a prato.

#### **TABELLA 2 – LOTTO 01**

| LOTTO 01 - CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ |       |                            |                       |                         |                          |
|-----------------------------------------|-------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE                            | PIANO | DIMENSIONI - M             | SUPERFICIE REALE - MQ | COEFFICIENTE MERCANTILE | SUPERFICIE VIRTUALE - MQ |
| <b>Appartamento SUB. 2</b>              | 1-2   | Calcolato elettronicamente | 236,00                | 1,00                    | 236,00                   |



|                                           |   |                            |        |      |                 |
|-------------------------------------------|---|----------------------------|--------|------|-----------------|
| <b>Terrazze appartamento</b>              | 1 | Calcolato elettronicamente | 24,00  | 0,30 | 7,20            |
| <b>Depositi/cantina SUB. 4</b>            | T | Calcolato elettronicamente | 561,00 | 1,00 | 561,00          |
| <b>Portici depositi</b>                   | T | Calcolato elettronicamente | 184,00 | 0,20 | 36,80           |
| <b>Degustazione Sub. 4 - rustico</b>      | 1 | Calcolato elettronicamente | 340,00 | 1,00 | 340,00          |
| <b>Terrazze degustazione</b>              | 1 | Calcolato elettronicamente | 111,00 | 0,30 | 33,30           |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ</b> |   |                            |        |      | <b>1.214,30</b> |

\*\*\*

**TABELLA 3 – LOTTO 02**

| <b>LOTTO 02 - CALCOLO DELLE SUPERFICI - MQ</b> |       |                            |                       |                         |                          |
|------------------------------------------------|-------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE                                   | PIANO | DIMENSIONI - M             | SUPERFICIE REALE - MQ | COEFFICIENTE MERCANTILE | SUPERFICIE VIRTUALE - MQ |
| <b>Deposito SUB. 4</b>                         | T     | Calcolato elettronicamente | 170,00                | 1,00                    | 170,00                   |
| <b>Deposito SUB. 4</b>                         | -1    | Calcolato elettronicamente | 170,00                | 0,30                    | 51,00                    |
| <b>Deposito SUB. 4</b>                         | 1     | Calcolato elettronicamente | 127,00                | 0,20                    | 38,10                    |
| <b>Portici</b>                                 | T     | Calcolato elettronicamente | 119,00                | 0,20                    | 23,80                    |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ</b>      |       |                            |                       |                         | <b>282,90</b>            |

\*\*\*

**TABELLA 4 – LOTTO 03-04-05-06**

| <b>LOTTO 01 - CALCOLO DELLE SUPERFICI – HA - Ettari</b> |       |                      |                 |                                |                        |
|---------------------------------------------------------|-------|----------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------|
| DESTINAZIONE                                            | PIANO | DIMENSIONI - M       | SUPERFICIE - MQ | COEFFICIENTE di trasformazione | SUPERFICIE – HA ettari |
| <b>Mappale 119 vigneto</b>                              | /     | Superficie catastale | 13.040,00       | 10.000,00                      | 1,30                   |
| <b>Mappale 119 coltivo abbandonato</b>                  | /     | Superficie catastale | 13.040,00       | 10.000,00                      | 1,30                   |
| <b>Mappale 46 vigneto incolto produttivo</b>            | /     | Superficie catastale | 7.750,00        | 10.000,00                      | 0,78                   |
| <b>Mappale 46 boschivo</b>                              | /     | Superficie catastale | 11.070,00       | 10.000,00                      | 1,11                   |



|                                      |   |                         |          |           |             |
|--------------------------------------|---|-------------------------|----------|-----------|-------------|
| Mappale 94<br>boschivo               | / | Superficie<br>catastale | 6.900,00 | 10.000,00 | 0,69        |
| Mappale 95<br>coltivo<br>abbandonato | / | Superficie<br>catastale | 5.640,00 | 10.000,00 | 0,56        |
| <b>TOTALE SUPERFICIE - ETTARI</b>    |   |                         |          |           | <b>5,74</b> |

\*\*\*

Per una migliore identificazione del bene si faccia comunque riferimento alla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 11), alle planimetrie degli edifici (ALLEGATO 12) nonché alle viste satellitari (ALLEGATO 10).

\*\*\*

### QUESITO 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 del 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.”*

### **RISPOSTA DELL’ESPERTO AL QUESITO N. 3**

I beni risultano essere di proprietà con beneficio d’inventario, per la **quota dell’intero**, di:

Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]





La sig.ra [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], risulta essere  
Tutore, della figlia [REDACTED] in quanto ancora minorenne.

\*\*\*

Gli immobili, alla data del sopralluogo, non risultavano occupati da persone.  
Come da visura che si allega (all. 8) risultano cessati i contratti di locazione in  
essere sui terreni agricoli.

\*\*\*

#### QUESITO 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:*

- a) *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento*
- b) *Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all’edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione*
- c) *Il regime patrimoniale della famiglia ed l’esistenza di convenzioni matrimoniali, se l’esecutato è persona coniugata, allegando estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell’eventuale*



*trascrizione*

d) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)”*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 4**

a) Non risultano domande giudiziali che non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

b) Dalle verifiche effettuate dallo scrivente risulta in essere Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto in data 2 maggio 2001 n. 51511 di rep. a firma Notaio Vittorio Boscarelli in Piacenza (all. 6), a favore del Comune di Vigolzone, al fine di vincolare ed asservire all'edificio di cui al fg. 22 mappale 1571, sub. 4, i terreni in Comune di Vigolzone al foglio di mappa 22, mappali 46-94-95-119 di ettari 5.74.40.

c) Si allegano estratti atto di matrimonio e sentenza di divorzio (allegato 4).

d) Nessuno.

\*\*\*

**QUESITO 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 l'indicazione del costo per la loro cancellazione”*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 5**

Come si evince da **Certificazione Notarile** allegata agli atti (all. 7), la proprietà dell'immobile oggetto di stima in capo al [REDACTED] è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o



comunque risulteranno non opponibili agli acquirenti:

**1) ISCRIZIONE N. 7783/1554 del 30/05/2003** per atto di mutuo a firma notaio Giuseppe Rocca del 21/05/2003 rep. n. 44391/16314, in favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., contro [REDACTED] oltre ai debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

Importo mutuo pari a 275.000,00 euro con ipoteca pari a 412.500,00 euro, gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il **costo** per la cancellazione della formalità pregiudizievole sopra elencata ammonta a **35,00 €** per tasse ipotecarie.

**2) ISCRIZIONE N. 19075/4625 del 24/11/2005** per atto di mutuo a firma notaio Giuseppe Rocca del 18/11/2005 rep. n. 49697/19298, in favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., contro [REDACTED] oltre ai debitori non datori di ipoteca: [REDACTED].

Importo mutuo pari a 50.000,00 euro con ipoteca pari a 75.000,00 euro, gravante, fra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Il **costo** per la cancellazione della formalità pregiudizievole sopra elencata ammonta a **35,00 €** per tasse ipotecarie.

**3) TRASCRIZIONE N. 16121/12042 del 23/12/2016** nascente da pignoramento n. 3672 del 19/12/2016 dell'Ufficiale Giudiziario di Piacenza, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., contro [REDACTED] e [REDACTED] relativo agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

I **costi** per la cancellazione della formalità pregiudizievole sopra elencata ammontano a **262,00 €** per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

**4) TRASCRIZIONE N. 2055/1494 del 21/10/2017** nascente da pignoramento n.



238 del 06/02/2017 dell'Ufficiale Giudiziario di Piacenza, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., contro [REDACTED] e [REDACTED]

I **costi** per la cancellazione della formalità pregiudizievole sopra elencata ammontano a **262,00 €** per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

\*\*\*

Il costo totale per la cancellazione delle formalità sopra elencate è pari a: **594,00 €**.

#### QUESITO 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”.*

#### RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 6

In seguito ad accesso all'Archivio del Comune di Vigolzone, il sottoscritto Tecnico, ha analizzato pratiche edilizie aventi ad oggetto gli immobili qui periziati.

In data 28 ottobre 2017 l'Ill.mo Giudice dott. Antonino Fazio autorizzava il CTU a provvedere all'aggiornamento catastale ed urbanistico dei beni oggetto della presente procedura (all. 3).

Di seguito si vanno ad elencare le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili qui periziati:

#### TABELLA 5

| DATA              | PROT. | OGGETTO                                                                         | INTESTATARI              |
|-------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 27 agosto 1976    | 2931  | Richiesta di licenza edilizia per nuova costruzione di stalla fienile e portico | [REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 11 settembre 1976 |       | Licenza di costruzione n. 539 per nuova costruzione di stalla fienile e portico | [REDACTED]<br>[REDACTED] |



|                   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
|-------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 19 aprile 1991    | 107/91    | Concessione edilizia n. 2/91 per trasformazione fabbricato rurale in locali per vinificazione, imbottigliamento e conservazione vino                                                                                                                                                                                                     | ██████<br>██████ |
| 24 dicembre 1994  | 4919/94   | Concessione edilizia 75/94 variante a concessione edilizia 02/91                                                                                                                                                                                                                                                                         | ██████<br>██████ |
| 24 febbraio 1995  | 901/95    | Agibilità per locali di vinificazione autorizzati con C.E. n. 2 del 19/04/1991 e successiva variante n. 75 del 24.12.1994                                                                                                                                                                                                                | ██████<br>██████ |
| 7 aprile 1995     | 684/95    | Concessione edilizia n. 12/95 per demolizione e ricostruzione fabbricato rurale da adibire a ricovero attrezzi e civile abitazione                                                                                                                                                                                                       | ██████<br>██████ |
| 30 luglio 1996    | 727/96    | Concessione edilizia in Variante n. 19 alla concessione edilizia n. 12 del 07/04/1995                                                                                                                                                                                                                                                    | ██████<br>██████ |
| 11 agosto 1997    | 2503/97   | Concessione edilizia n. 36/97 per seconda variante alla C.E. 12/95                                                                                                                                                                                                                                                                       | ██████<br>██████ |
| 24 febbraio 1997  | 874/97    | Autorizzazione di agibilità parziale relativamente alla porzione sita al piano terra ad uso ricovero attrezzi agricoli                                                                                                                                                                                                                   | ██████<br>██████ |
| 3 marzo 1999      | 712/99    | Autorizzazione edilizia per ultimazione lavori relativi alla costruzione di fabbricato uso abitazione di cui alla concessione edilizia 07/04/1995 n. 12/95, e successive varianti, consistenti nella esecuzione delle seguenti opere: posa pavimenti, posa serramenti esterni ed interni, impianto elettrico, impianto di riscaldamento. | ██████<br>██████ |
| 28 febbraio 2001  | 1158/2001 | Concessione edilizia n. 10/2001 del 28/02/2001 per trasformazione trincea-silos in deposito attrezzi con annesso portico                                                                                                                                                                                                                 | ██████<br>██████ |
| 20 febbraio 2002  | 815/2002  | Concessione edilizia n. 10/2002 in variante alla concessione edilizia n. 10/2001                                                                                                                                                                                                                                                         | ██████<br>██████ |
| 27 febbraio 2003  | 852/02    | Procedimento unico Permesso di costruire n. 11/2002 per ristrutturazione e cambio d'uso di alcuni locali in fabbricato agricolo                                                                                                                                                                                                          | ██████<br>██████ |
| 27 maggio 2003    |           | Permesso di Costruire n. 53/2003, seconda variante                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ██████<br>██████ |
| 15 settembre 2003 | 5752      | Certificato di conformità edilizia ed agibilità per deposito attrezzi, portico e cantina vinicola                                                                                                                                                                                                                                        | ██████<br>██████ |

\*\*\*

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad aggiornare la situazione urbanistica del bene come da documentazione che si allega in copia (all. 6), mediante presentazione di CILA in SANATORIA, datata 12 marzo 2018, presso il Comune di Vigolzone.

Tale pratica ha comportato il versamento di una sanzione pari a 1.000,00 € oltre a 60,00 € per diritti di segreteria.



\*\*\*

Tutti gli immobili risultano dotati di abitabilità, eccezion fatta per l'appartamento per cui necessita, al fine del rilascio, una dichiarazione di corretta installazione degli impianti termoidraulici, gas ed elettrico.

**Al tal proposito si stima una spesa pari a 5.000,00 euro (cinquemila/00 euro).**

\*\*\*

Non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

\*\*\*

#### **QUESITO 7**

*“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”.*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 7**

Come precedentemente descritto, il sottoscritto CTU, su mandato del Giudice, ha



già provveduto a sanare le posizioni urbanisticamente difformi.

\*\*\*

#### **QUESITO 8**

*“La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 8**

Dall'analisi della documentazione allegata agli atti non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*

#### **QUESITO 9**

*“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”.*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 9**

L'immobile non risulta in condominio e pertanto il parere non è necessario.

\*\*\*

#### **QUESITO 10**

*“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 vorrà quantificare in una percentuale – 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;*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 10**

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno 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 eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Attesa la natura dell'incarico, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare **il metodo della stima sintetica**, deducendone un risultato il più possibile aderente alla realtà.





\*\*\*

### **10.a - STIMA SINTETICA**

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza). Il principale procedimento estimativo sintetico si basa, infatti, sulla scelta di un solo parametro di confronto, anzichè di una molteplicità di caratteristiche.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame.

Si rimanda all'ALLEGATO 13 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

\*\*\*

### **10.b – RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Dai risultati di stima di cui all'ALLEGATO 13 il valore complessivo del bene pignorato sito in Vigolzone, località i Ronchi di Villò, al mese di marzo 2018, risulta essere pari a:

LOTTO 01 - Abitazione: **182.000,00 € (centoottantaduemila/00 euro)**.

LOTTO 01 - Degustazione: **140.000,00 € (centoquarantamila/00 euro)**.

LOTTO 01 - Deposito: **212.000,00 € (duecentododicimila/00 euro)**.

LOTTO 02 - Deposito: **103.000,00 € (centotremila/00 euro)**.

LOTTO 03, 04,05,06 - Terreni: **100.000,00 € (centomila/00 euro)**.

Al valore di mercato si sono già **applicate le seguenti detrazioni:**

- **Meno 5%** in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti, per lo stato di conservazione del bene e per la natura esecutiva e non contrattuale della



vendita;

Si applica inoltre una **detrazione pari a 5.000,00 €** per le spese da sostenere al fine dell'ottenimento del certificato di abitabilità dell'appartamento.

Si è inoltre tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare che presenta un surplus di offerta, contestuale domanda ridotta e difficoltà di accesso al credito.

\*\*\*

### **BENI MOBILI**

All'interno degli immobili sono presenti dei beni mobili ovvero: botti in acciaio, botti in cemento, botti in vetroresina, minuterie metalliche, pigiadiraspatrice, carcasse di autoveicoli, nonché alcuni mezzi agricoli tra cui: due piccoli trattori [REDACTED] ed un piccolo cingolato [REDACTED].

Tali beni non vengono valorizzati in quanto trattasi di materiale non più utilizzato da diversi anni, di cui mancano la documentazione di provenienza uso e manutenzione, nonché certificati di collaudo e tutto quanto utile ad un successivo riutilizzo, se non dietro impiego di risorse finanziarie per verifica e messa a norma. Gran parte del materiale dovrà infine essere conferito in discariche autorizzate. Tale costo pareggerebbe il residuo valore dei beni mobili eventualmente ancora reimpiegabili.

Stante tutto quanto sopra esposto **il valore dei beni mobili è pari a 0,00 €** (zero,00 euro).

\*\*\*

Pertanto il **valore di mercato complessivo** del compendio qui periziato è pari a **732.000,00 €** (settecentotrentaduemila/00 euro).



\*\*\*

### QUESITO 11

*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;*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 11**

Il trasferimento dell'immobile pignorato **NON COMPORTERA' IL PAGAMENTO dell'IVA** da parte dell'aggiudicatario, in quanto il bene non è strumentale ed è di proprietà di privati/persone fisiche.

\*\*\*

### QUESITO 12

*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;*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 12**

Nel caso in esame l'esecuzione immobiliare ha per oggetto l'**INTERA PROPRIETA'** degli immobili pignorati, pertanto il parere non è necessario.

I terreni inoltre risultano interessati da Atto Unilaterale d'Obbligo di vincolo e asservimento in favore degli edifici, come descritto al precedente punto 4.b.

\*\*\*

### QUESITO 13



*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;*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 13**

Durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che richiedessero l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

\*\*\*

**QUESITO 14**

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

**RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 14**

Gli immobili non fanno parte di un edificio in condominio.

\*\*\*

**QUESITO 15**

*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);*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 15**

Si allegano piante planimetriche degli immobili (ALL. 12).

Si è altresì allegata documentazione fotografica (ALL. 11) composta da n. 43 fotografie totali, di cui n. 17 relative agli esterni e n. 26 relativi agli interni.

\*\*\*

**QUESITO 16**



*“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”.*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO N. 16**

Il sottoscritto ha predisposto 2 supporti informatici (CD-ROM), ALLEGATO 14, nei quali è stato salvato il file contenente la relazione peritale comprensiva di documentazione fotografica ed allegati.

\*\*\*

#### **6 - CONGEDO DELL'ESPERTO**

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da ventisette pagine e parte della ventottesima con quattordici allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 12 marzo 2018

Il C.T.U. INCARICATO

**Arch. Diego Fabio Castelletti**



\*\*\*



## **7 - ALLEGATI**

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Concessione proroga.

ALLEGATO 4 – Certificati di residenza, stato di famiglia, estratto atto di  
matrimonio, estratto sentenza di divorzio.

ALLEGATO 5 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 6 – Documentazione comunale.

ALLEGATO 7 – Certificazione notarile.

ALLEGATO 8 – Contratti di locazione.

ALLEGATO 9 – Atto di provenienza.

ALLEGATO 10 – Vista satellitare.

ALLEGATO 11 – Documentazione fotografica.

ALLEGATO 12 – Planimetrie

ALLEGATO 13 – Criteri e calcoli per la stima dell'immobile.

ALLEGATO 14 – Supporti informatici – CD-ROM.

\*\*\*

