TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 87/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO:

RELAZIONE

Il perito estimatore : Dott. Ing. Francesco Ghidini

Piacenza, lì 01.12. 2018

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. A. Fazio.

Il sottoscritto, Dott. Ing. Francesco Ghidini, nato a Piacenza il 12/ 11/ 1951 libero professionista in Piacenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 440, nell'udienza del 09.11.2018 è stato nominato C.T.U. nella Procedura in epigrafe con l'incarico di periziare i beni immobili di proprietà del Sig. sottoposti a pignoramento. In data 19.11.2018 prestava giuramento.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, l'esperto si coordinava con il Custode, IVG, per il sopralluogo in loc. Cassolo di Pianello V.T. – PC; mediante lettera raccomandata a.r. inviata allo esecutato da parte dell'IVG veniva indicata la data del sopralluogo. L'esecutato non prendeva contatti con il custode, per cui è stato stabilito il sopralluogo per il giorno 15.01.2019 alle ore 9,00 in Pianello Val Tidone.

Al sopralluogo partecipava anche il [redacted] fabbro, per forzare la serratura di ingresso all'immobile.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza del custode si procedeva ad una ricognizione dei luoghi, e si eseguivano i rilievi e le fotografie necessarie.

Preventivamente in data 29.11.2018 veniva effettuato sopralluogo preso il Comune di Pianello Val Tidone, per la verifica urbanistica degli immobili. Sulla scorta di quanto potuto accertare il sottoscritto CTU ha redatto la sottoesposta relazione peritale.

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Dati dell'esecuzione

Esecuzione immobiliare 87/2018 RGE, promossa da [redacted]

.

Giudice dell'esecuzione Dott. A. Fazio.

Dati dei pignoramenti

Descrizione	**Verbale di pignoramento immobili** Data: 06/04/2018 n. 18441
Estremi trascrizione	Data: 04.05.2018 Reg.Gen. 5547 Part. 4042
Identificazione immobili	Catasto Fabbricati di Pianello Val Tidone Foglio 12 , Mapp. 177, subalterni 2,3 Catasto Terreni di Pianello Val Tidone: Foglio 12: Mapp. 5,6,12,26,126,127,129,147,148,87,111,113,131, Foglio 13: Mapp.66,67,68,84,106,114,115, Foglio 12, Mapp. 72,73,109
Soggetti a favore	[redacted]
Soggetti contro, diritto e quote	[redacted] codice fiscale RDL. Intera proprietà

Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Le risultanze catastali corrispondono al pignoramento

Verifica documentazione ex art. 567 C.P.C.

La documentazione prodotta dal creditore corrisponde sostanzialmente a quella

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

prevista dall'art. 567, comma 2, C.P.C.

Lotto da periziare

Premessa

Occorre premettere che l'oggetto della presente Procedura Esecutiva è costituito da n. 1 fondo agricolo con annesso fabbricato di servizio, ubicato in località Cassolo (o Cassolino) in Pianello Val Tidone – PC.

La descrizione dettagliata dei beni viene demandata ai paragrafi successivi, ma si ritiene opportuno elencare da subito la consistenza.

Designazione lotto

Lotto	*Entità/Tipologia*	*Proprietà*
1	N. 1 fondo agricolo con fabbricato di servizio, ubicato in località Cassolo (o Cassolino) in Pianello Val Tidone (PC)	

1 LOTTO 1

1.1 Identificazione dei beni (fabbricato e terreni)

1.1.1 Entità/tipologia

Fabbricato sito in località Cassolo (o Cassolino) – Pianello Val Tidone con area di sedime e terreni adiacenti così costituito:

- Ingresso/disimpegno, due locali, cucina, altro disimpegno, bagno, wc e balcone/portico al piano terra con sovrastante l'intero sottotetto al piano primo;
- locale ricovero attrezzi al piano terra.

Terreni: in corpo unico con il fabbricato con mappali tra loro adiacenti, insistenti sui Foglio 12, Mappali 5,6,12,26,126,127,129,147,148,87,111,113,131, Foglio 12,

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Mapp. 72,73,109 e Foglio 13: Mapp.66,67,68,84,106,114,115,

1.1.2 Localizzazione

Comune di Pianello Val Tidone - PC – località Cassolo (o Cassolino) Le coordinate risultano: Lat. 44,94644112258591 – Long. 9,431043848688064

1.1.3 Dati catastali

1.1.3.1 *Dati attuali*

Il Fabbricato è censito al Catasto del Comune di Pianello Val Tidone PC come segue:

Catasto Fabbricati, foglio 12:

- mappale 177, sub. 2 categoria - cat. A/2, Classe 1, 5,5 vani, , Rendita Euro 244,28.
- mappale 177, sub. 3 categoria - cat. D/10, , Rendita Euro 66,00

Il fabbricato con la predetta unità risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni al foglio 12 mappale 177.

I terreni risultano così censiti in Comune di Pianello Val Tidone:

Foglio 12

Mappale 5 – sem. arborato, classe 2, are 32.20, R.D. Euro 13,30, R.A. Euro 19,12

Mappale 6 – incolto prod, classe 2, are 44.70, R.D. Euro 1,15, R.A. Euro 0,69

Mappale 12 – incolto prod., classe 1, are 75.40, R.D. Euro 2,73, R.A. Euro 1,56

Mappale 26 – sem. , classe 4, are 59.40, R.D. Euro 10,74, R.A. Euro 23,01

Mappale 126 – sem. classe 4, are 4.40, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 1,70

Mappale 127 – sem. classe 4, are 39.20, R.D. Euro 7,09, R.A. Euro 15,18

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Mappale 129 – sem. arb., classe 3, are 55.20, R.D. Euro 17,11, R.A. Euro 28,51

Mappale 147 – sem., classe 4, are 1.10, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,43

Mappale 148 – sem., classe 4, are 1.00, R.D. Euro 0,18 R.A. Euro 0,39

Mappale 87 – vigneto, classe 2, are 9,00, R.D. Euro 9,99, R.A. Euro 6,51

Mappale 111 – sem., classe 5, are 1.16.80, R.D. Euro 15,08, R.A. Euro 39,21

Mappale 113 – sem., classe 2, are 32.80, R.D. Euro 13,55, R.A. Euro 19,48

Mappale 131 – vigneto, classe 2, are 66.40, R.D. Euro 73,73, R.A. Euro 48,01

Mappale 72 – sem., classe 4, are 1.88.40, R.D. Euro 34,06, R.A. Euro 72,98

Mappale 73 – sem., classe 3, are 5.02.80, R.D. Euro 155,80, R.A. Euro 259,67

Mappale 109 – sem., classe 4, are 1.64.80, R.D. Euro 29.79, R.A. Euro 63.83

Foglio 13

Mappale 66 – Incolto prod., classe 1, are 34.10, R.D. Euro 1,23, R.A. Euro 0,70

Mappale 67 – bosco misto, classe 1, are 17.30, R.D. Euro 2.68, R.A. Euro 0,54

Mappale 68 – bosco misto, classe 1, are 1.02.00, R.D. Euro 15,80, R.A. Euro 3,16

Mappale 84 – vigneto, classe 2, are 24.00, R.D. Euro 26,65, R.A. Euro 17,35

Mappale 106 – sem., classe 4, are 34.40, R.D. Euro 6,22, R.A. Euro 13,32

Mappale 114 – sem., classe 3, are 9.40, R.D. Euro 2,91, R.A. Euro 4,85

Mappale 115 – sem., classe 3, are 31.40, R.D. Euro 9,73, R.A. Euro 16,22

1.1.3.2 Ditta intestata

Le unità identificate risulta correttamente in capo a

1.1.3.3 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto desumibile dagli atti catastali, salvo le specifiche culture in stato di abbandono.

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

1.1.4 Confini

Del Fabbricato:

L'unità confina con i mappali 7, 102, 194 del Foglio 12.

1.2. Titolarità e provenienza

Il bene risulta in capo a **,** [redacted],

codice fiscale [redacted]

1.2 Descrizione degli immobili

1.2.1 Fabbricati

Sono siti in località Cassolo (o Cassolino) – Pianello Val Tidone- PC con area di sedime e terreni adiacenti così costituiti:

- Corpo di fabbrica a pianta rettangolare in muratura con sottotetto costituito da Ingresso/disimpegno, due locali, cucina, altro disimpegno, bagno, wc e balcone/portico al piano terra con sovrastante l'intero sottotetto al piano primo;
- locale ricovero attrezzi al piano terra.
- Gli immobili sono privi di impianto di riscaldamento.

  Gli immobili sono stati visionati, ma si fa presente che non sono stati fatti accertamenti riguardo a questioni di carattere ambientale e/o presenza di criticità di vario tipo riguardanti materiali pericolosi o altro (es. amianto)

  Nel corso del sopralluogo si è accertato un cedimento fondale nei due angoli lato valle, denunciato dalla presenza di crepe.

Terreni: in corpo unico con il fabbricato con mappali tra loro adiacenti, insistenti sui Foglio 12, Mappali 5,6,12,26,126,127,129,147,148,87,111,113,131, Foglio 12, Mapp. 72,73,109 e Foglio 13: Mapp.66,67,68,84,106,114,115,

I terreni si trovano in stato di abbandono per cui le relative culture sono precarie.

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

1.2.2 Pertinenze esclusive

=

1.2.3 Caratteristiche costruttive

1.2.3.1 *Strutture*

Strutture verticali	Muratura portante
Strutture orizzontali	Solaio in laterocemento/
Scale	=
Copertura	Travi in legno con assito e lamiera.

1.2.3.2 *Parti edili*

Manto di copertura	Lastre lamiera
Pareti esterne	Muratura in parte splittata e in parte intonacata e tinteggiata
Pareti interne	Tavolati in forati e muratura in mattoni di laterizio

1.2.3.3 *Finiture*

Pavimenti e rivestimenti	piastrelle in ceramica e in cemento per il magazzino
Infissi esterni	Metallo con vetri e lastre in pvc

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Infissi interni	legno

1.2.3.4 *Impianti*

Impianto elettrico	A norma, conforme all'epoca di costruzione
Impianto idrosanitario	A norma, conforme all'epoca di costruzione
Impianto termico	Non presente
Altri impianti	=

1.2.4 Stato di conservazione

Strutture	Vi sono problemi di cedimenti fondali in due angoli verso valle
Parti edili	In condizioni sufficiente
Finiture	Scarse
Impianti	Scarsi

1.2.5 Riferimenti temporali

Anno di costruzione	1998
Eventuali interventi successivi	=

1.2.6 Contesto

Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti	Agricolae
Qualità del contesto	discreta
Conformazione plano-altimetrica e natura del suolo	collinare
Centri urbani più vicini e distanza	A 4 – 5 km

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti	A 4-5 km
Disponibilità parcheggi	Buona
Viabilità e infrastrutture	Normale, salvo lo stradello di accesso ingombro di alberi caduti
Mezzi di trasporto	=
Attrezzature urbane e servizi	=
Progetti e iniziative rilevanti	=
Elementi paesaggistici di particolare interesse	Discreta veduta sulla vallata=
Presenza di rifiuti tossici e/o di sostanze inquinanti	=

1.3 Stato di possesso

In base a quanto dichiarato dall'Esecutato, il bene risulta attualmente nella propria piena disponibilità.

1.4 Stato di Condominio

Il bene in questione non è in regime condominiale.

1.5 Classificazione urbanistica

Dati Strumento Urbanistico	Immobile in zona AGRICOLA.
Disciplina di intervento e riferimento normativo	
Interventi ammessi	=.

1.5.1 Strumenti autorizzativi

Estremi provvedimento autorizzativo	L'immobile è stato realizzato con pratica edilizia Prot. 4130/98 n. 25/98 del 14.1.99.

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Titolare	

1.5.2 Condoni Edilizi

Condono edilizio n. 4 del 2004 del 10.12.2004 prot. 9051. Cat. 10 cl.9

1.5.3 Abitabilità/Agibilità

Non vi è evidenza di abitabilità.

1.5.4 Conformità edilizia

1.5.4.1 *Analisi di conformità*

. La situazione edilizia è conforme allo stato dei luoghi e dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal comune di Pianello Val Tidone. Si ricorda che i terreni sono oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal notaio Amedeo Fantigrossi, di Castel San Giovanni, in data 3 luglio 1998, repertorio numero 77692 come ricordato nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Renato Boga del 20.06.2018.

1.5.4.2 Strategie, procedura e costi di regolarizzazione

L'onere di regolarizzazione è pari a =Euro=

1.5.5 Attestato di Certificazione Energetica

Non richiesto.

1.5.6 Conformità degli impianti

Ad un'impressione meramente visiva non sembrano sussistere particolari elementi di difformità normativa o rischio sostanziale; non c'è evidenza di alcun certificato di conformità impiantistica. Gli immobili sono privi di impianto di riscaldamento

1.6 Valutazione

Il valore delle unità viene stimato sotto l'aspetto economico del **valore di mercato** .
Si assumono come dati di base i prezzi pagati per immobili simili, esprimendo in proporzione il valore dell'immobile in oggetto.

Sulla base della personale conoscenza del mercato, immobili in posizione analoga, con le stesse caratteristiche di finiture civili e della medesima tipologia edilizia, tenuto conto dell'uso esclusivo, , presentano un valore di mercato, riferito

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

alla superficie commerciale pari a **€/mq 900,00** per la parte destinata a abitazione e un valore di **€/mq 480,00** per la parte destinata a ricovero.

La stima viene condotta riferendosi al citato valore ed adottando opportuni coefficienti correttivi, come segue:

Calcolo della superficie lorda commerciale

1. Superfici abitabili - piano terra -

   Abitazione 106,00 mq **106,00 mq**

2 Superficie magazzino

44,00 mq **44,00 mq**

ARROTONDATA IN 56,00 mq

Calcolo dei coefficienti correttivi per la stima del valore di mercato

- Coefficiente di funzionalità	1,00
- Coefficiente di esposizione	1,00
- Stato di conservazione	0,60
- Coefficiente di superficie	1,00
- Vetustà	0,80
- livello di piano:	1,00

Calcolo del valore di mercato dell'unità

Applicando ora i coefficienti correttivi al valore del metro quadro commerciale si ha:

106,00 mq x 900,00 €/mq x 1,00 x 1,00 x 0,60 x 1,00 x 0,80 x 1,00 = €45.792,00

44,00 mq x 480,00 €/mq x 1,00 x 1,00 x 0,60 x 1,00 x 0,80 x 1,00 = € 10.137,60

In conclusione il **valore di mercato** dell'immobile oggetto di stima alla data odierna è di complessive **€ 55.929,60, arrotondato a € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00)**

Calcolo del valore di mercato dei terreni

I terreni insistono in zona agricola collinare; risultano accessibile da viabilità pubblica, sono a corpo unico e presentano culture prevalentemente seminativo.

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Sulla base delle conoscenze di mercato e dei VALORI AGRICOLI MEDI per tipo di cultura compresi nella regione agraria n. 3 della Provincia di Piacenza per l'anno 2018 (art. 25 L.R. 19.12.2002 n. 37) si stimano come segue:

- Seminativo arborato e seminativo collinare. 18.000,00 Euro/Ha
- Incolto produttivo: 2.000,00 Euro/Ha
- Vigneto in stato di abbandono: 18.000,00 Euro/Ha
- Bosco misto degradato: 8.000 Euro/Ha.

Seminativo arborato e collinare

Foglio 12:

Mappale 5	Superficie 32,20 are
Mappale 26	Superficie 59,40 are
Mappale 126,	Superficie 4,40 are
Mappale 127	Superficie 39,20 are
Mappale 129	Superficie 55,20 are
Mappale 147	Superficie 1,10 are
Mappale 148	Superficie 1,00 are
Mappale 111	Superficie 1.16.80 are
Mappale 113	Superficie 32,80 are
Mappale 72	Superficie 1.88.40 are
Mappale 73	Superficie 5.02.80 are
Mappale 109	Superficie 1.64.80 are
Foglio 13	
Mappale 106	Superficie 34,40 are
Mappale 114	Superficie 9,40 are
Mappale 115	Superficie 31,40 are
TOTALE	**Superficie 12.73.30 x 18.000 €/Ha = 229.194,00 €**

Incolto produttivo

Foglio 12

Mappale 6	Superficie 44,70 are
Mappale 12	Superficie 75,40 are

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

Mappale 66	Superficie 34,10 are	
TOTALE	**Superficie 1.54.20 x 2.000 €/Ha =**	**3.084,00 €**
Vigneto		
Foglio 12		
Mappale 87	Superficie 9,00 are	
Mappale 131	Superficie 66,40 are	
Foglio 13		
Mappale 84	Superficie 24,00 are	
TOTALE	**Superficie 99.40 x 18.000 €/Ha =**	**17.892,00 €**
Bosco misto		
Foglio 13		
Mappale 67	Superficie 17,30 are	
Mappale 68	Superficie 1.02.00 are	
TOTALE	**Superficie 1.19.30 x 8.000 €/Ha =**	**9,544,00 €**
TOTALE VALORE DI STIMA TERRENI		**259.714,00 €**

Totale arrotondato 259.700,00 €

(Euro duecentocinquantanovemilasettecento/00

Pertanto il valore di mercato del fondo agricolo risulta pari a:

€ 56.000,00 + € 259.700,00 = 315.700,00 €

(diconsi Euro trecentoquindicimilasettecento/00)

1.6.1.1 Deprezzamento

Per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 10%:

Euro 315.700,00 x 0.90 = Euro 284.130,00

Arrotondati a:

Euro 284.000,00 (Euro duecentoottantaquattromila/00)

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

ALLEGATI

Elenco allegati

_ Google maps

_ Visura Catastale

_ Pianta catastale

_ Estratto di mappa

_ Rilievo con pianta piano terra

_ Fotografie

_ Verbale di sopralluogo

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7

INDICE

Dati del Procedimento e informazioni generali 2

Lotto da periziare 4

Valutazione.....11

Allegati.....15

Firmato Da: GHIDINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a97729a9d12a0bee8299792a072fcb7