

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

procedura esecutiva: R.G.E.N. 182/2015
promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Evelina Iaquinti
Professionista delegato alla vendita: Dott. Giuseppe Rocca
Custode Giudiziario: Avv. Paola Negroni
Perito incaricato della stima: Ing. Francesco Chiappini

INTEGRAZIONE DELLA STIMA

Con Decreto di nomina del 30.10.2015 il G.E. dott. Gianni Picciau nominava esperto per la valutazione il sottoscritto Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza, con incarico di redigere la stima degli immobili di compendio all'esecuzione nei tempi utili per l'udienza del 21.03.2016.

Il 09.02.16 il sottoscritto depositava la propria relazione per via telematica.

Il 06.10.2017 il Dott. Giuseppe Rocca, delegato alla vendita, depositava istanza che recitava, fra l'altro:

"PREMESSO

- che nella perizia "si prevede di concedere il diritto di passaggio su una striscia di 3 metri lungo il confine sud del lotto di terreno di cui al mappale 305 (lotto 1) per consentire l'accesso alla proprietà di cui al mappale 458 (lotto 2)", creandosi pertanto una servitù attiva per il mappale 458 e una servitù passiva per il mappale 305, evidenziandosi che non sono possibili creazioni di servitù convenzionali in sede di esecuzione;
- che non risulta periziato il terreno individuato al mappale 99 del foglio 15 del Catasto Terreni di Vigolzone di mq. 1320, indicato in pignoramento e correttamente intestato all'esecutato in base ai titoli, evidenziandosi che in base ai criteri adottati per la valutazione dei terreni tale immobile avrebbe un valore di circa € 6.000,00;
- che nella perizia nulla si dice sullo stato di libertà o meno degli immobili da contratti o rapporti di detenzione;

.....

Ciò premesso **CHIEDE** che la S.V. Ill.ma voglia incaricare il perito di:

- integrare la perizia tenendo conto dell'impossibilità in sede di esecuzione di costituire delle servitù volontarie tra gli eventuali aggiudicatari dei lotti 1 e 2, valutando l'opportunità di porre in vendita un unico lotto comprensivo dei beni descritti nei lotti 1 e 2 dell'attuale perizia;
- integrare la perizia con il terreno individuato dal mappale 99 del foglio 15 del Catasto Terreni di Vigolzone, oggetto del pignoramento ma non periziato unitamente agli altri terreni descritti nel lotto 3;

- indicare lo stato di libertà o meno degli immobili da contratti e/o rapporti di detenzione”

.....

All’udienza del 18.04.2018 il G.E. Dott.ssa Evelina laquinti “rilevato che appare necessario procedere all’integrazione della perizia con riferimento al terreno individuato dal mappale 99 foglio 15 Catasto Terreni di Vigolzone, dispone che il CTU incaricato proceda all’integrazione della perizia concedendo termine di giorni 30 dalla comunicazione della predetta ordinanza;

.....

Alla luce di tutto ciò il CTU integra la relazione di stima depositata il 09.02.2016 come segue:

L’appezzamento di terreno di cui al lotto 3 della stima depositata il 09.02.2016 è costituita dai seguenti mappali:

- foglio 15 particella 85 (catasto terreni del Comune di Vigolzone, PC), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2030, reddito agrario 15,73 €, reddito dominicale 20,44 €, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/08/1975, Coerenze: STRADA VICINALE, 15/59, 15/98, 15/99
- foglio 15 particella 60 (catasto terreni del Comune di Vigolzone, PC), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 880, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 8,86 €, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/08/1975, Coerenze: 15/61, 15/87, 15/86, 15/98
- foglio 15 particella 86 (catasto terreni del Comune di Vigolzone, PC), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1430, reddito agrario 11,82 €, reddito dominicale 7,02 €, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1/8/1975, Coerenze: 15/61, 15/87, 15/99, 15/60
- foglio 15 particella 98 (catasto terreni del Comune di Vigolzone, PC), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 850, reddito agrario 6,58 €, reddito dominicale 8,56 €, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1/8/1975, Coerenze: 15/85, 15/99, 15/60
- foglio 15 particella 99 (catasto terreni del Comune di Vigolzone, PC), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1320, reddito agrario 10,91 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1/8/1975, Coerenze: 15/85, 15/98, 15/66

La superficie totale dell’appezzamento di terreno composto dai 5 mappali sopra indicati è di mq 6.510, equivalente a circa 8,5 pertiche piacentine.

Il valore a corpo di detto appezzamento è di € 24.500.

Si confermano pertanto la misura della superficie totale ed il valore a corpo evidenziati in perizia a pag 39.

Si conferma altresì la planimetria dei 5 mappali riportata a pag 143 della perizia e le 5 visure catastali dei 5 mappali riportate da pag 144 a pag 153 della perizia.

Il sottoscritto aveva dimenticato di inserire nell'elenco dei mappali il 5° mappale con sub 99, ma aveva correttamente indicato la superficie totale del terreno e conseguentemente il prezzo di stima; il sottoscritto si scusa del puro errore materiale commesso.

Non è perciò necessario modificare il prezzo di stima del lotto 3, come suggerito dall'istanza del dott. Giuseppe Rocca.

Il CTU ritiene così di aver portato a termine quanto disposto dal G.E. Dott.ssa Evelina Iaquinti nell'udienza del 18.04.18

Per mero scrupolo il CTU risponde anche agli altri due punti indicati nell'istanza del Dott. Giuseppe Rocca, ed il G.E. deciderà se le risposte possano essere utili, o meno, alla procedura di vendita, ovvero se sia opportuno prenderne atto oppure stralciarli da questa integrazione.

- Nel caso in cui il Professionista delegato alla vendita ritenga che non sia possibile la suddivisione dei suoi immobili nei lotti 1 e 2, il CTU indica che il valore del lotto "1+2" dovrebbe essere dato dalla somma dei valori dei due immobili (€291.136, cfr pag 20 della stima, e € 191.920; cfr pag 34 della stima) e delle quattro opere che si indicavano per rendere indipendenti i due lotti, e per cui si decurtava il valore dei due immobili (€1.500 per la realizzazione di un vialetto carrabile, cfr pag 12 della stima; € 5.000 per rendere carrabile in cancello, cfr pag 12 della stima; € 3.500 per oneri tecnici, cfr pag 12 della stima; €1.000 per la realizzazione di un muro divisorio, cfr pag 12 della stima).

Il valore di vendita giudiziaria del lotto "1+2" diventerebbe pertanto di € 494.056.

- Per quanto riguarda lo stato di libertà o meno degli immobili da contratti o rapporti di detenzione, si indicava: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] e [redacted] in qualità di proprietario"; ciò era riportato a pag 4 della stima per il lotto 1, a pag 23 della stima per il lotto 2, a pag 36 della stima per il lotto 3 (citando solo [redacted]).

Per completare il quadro si evidenzia che nelle tre relazioni del Custode agli atti (sopralluoghi del 08.11.16, 13.04.17 e del 04.08.17) è riportato che gli immobili sono occupati da [redacted] e dalla sua famiglia, giusto provvedimento del G.E. del 19.11.16.

Spero di aver correttamente portato a termine l'incarico assegnatomi, ringrazio per la fiducia che mi è stata accordata e porgo doverosi ossequi

francesco chiappini, ingegnere in piacenza

Piacenza, 1 maggio 2018

