

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n° 67/2019

G.E. Dott. EVELINA IAQUINTI**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:****CRIO SPVII S.r.l.****CONTRO****INTEGRAZIONE DELL'ESPERTO
NOMINATO DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE****IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN COMMERCIO DEI BENI IMMOBILI
POSTI NEL COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE (PC), Loc. "Case Olive"**

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. E. Iaquinti, chiedeva al sottoscritto Arch. Francesca Bersani nata a Piacenza il 26/10/1965, con studio in Via Mazzini, 67 PIACENZA, esperto nell'esecuzione immobiliare incaricato in data 01/05/2020, e successivamente la sottoscritta prestava il giuramento di rito con l'assunzione del quesito in calce.

- **La sottoscritta**

- visionati in data 28/12/2022 i quesiti pervenuti relativamente all'oggetto di pignoramento posto in Borgonovo Val Tidone, 29011 (PC) Loc. Case Olive, 127.

espone alla Sig. G.E. Dott. E. Iaquinti le proprie conclusioni con la seguente **INTEGRAZIONE (INTEGRAZIONE PER LOTTO 1 E LOTTO 2).**

In considerazione alla possibilità di procedere alla vendita di due lotti distinti si propone una stima che tenga sempre in considerazione le valutazioni eseguite precedentemente dei terreni e dell'immobile.

Procedendo in tal senso si ritiene opportuno non arrotondare per difetto la valutazione dei terreni rimanenti del lotto 2.



INTEGRAZIONE PRECEDENTEMENTE DEPOSITATA RELATIVA AI SOLI TERRENI.**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA (ES.IMMOB. N. 67/2019) (punto 2)**

2)TERRENI AGRICOLI censiti al vigente catasto terreni del detto comune di Borgonovo Val Tidone al foglio 19, mappali:



- 151/B, seminativo di are 17.38,
- 249/B, seminativo di are 3.80,
- Totale seminativo ha 1.37.18

Prendendo in esame la valutazione territoriale della regione Emilia Romagna (allegato 8) relativa ai terreni seminativi si produce la seguente stima:

(euro 16.600,00 x 1,3718) = euro 22.771,88 arrotondato a euro 22.000,00 (ventiduemilaeuro)

Per quanto concerne la valutazione dei vigneti si accoglie parzialmente la richiesta di parte:

RELATIVAMENTE AI VIGNETI RIMASTI IN ESSERE MA NON BEN COLTIVATI:

- 126, vigneto di are 73.70,
- 139, vigneto di ha 1.76.40,
- 122, vigneto di are 38.86,
- Totale vigneto ha 2.89.06

si reputa che il valore della valutazione territoriale della regione Emilia Romagna si deve abbattere del 25% quindi da un valore di euro 37.800,00 si passa ad un valore di euro 28.350:

(euro 28.350,00 x 2,8906) = euro 81,948,51 arrotondato per difetto a euro 80.000,00 (ottantamilaeuro)

RELATIVAMENTE AI VIGNETI TRASFORMATI IN TERRENI SEMINATIVI:

- 248, vigneto di are 13.20,
- 249/A, vigneto di are 7.40,
- 250, vigneto di are 7.40,
- 150, vigneto di are 18.70,
- 151/A, vigneto di are 58.92,
- Totale vigneto ha 1.05.62

(euro 16.600,00 x 1,0562) = euro 17.532,92 arrotondato a euro 17.000,00 (diciassettemilaeuro)

LA VALUTAZIONE DEI TERRENI NELLA LORO GLOBALITA' ARRIVA AD EURO 119.000,00 (centodiciannovemilaeuro)



In conclusione si propone una stima che rispecchia l'estratto di mappa con la identificazione dei due lotti (di seguito riportata ed identificato con Allegato 7).

❖ Valutazione LOTTO 1 che comprende:

VALORE FINALE STIMATO IMMOBILE ARROTONDATO € 440.000,00
(quattrocentoquarantamila euro)

e

(euro 16.600,00 x 1,1600) = euro 19.256,00 valore terreni agricoli sopra evidenziati in rosso

(euro 28.350,00 x 0,3896) = euro 11.045,16 valore vigneti sopra evidenziati in azzurro

LA VALUTAZIONE DEI TERRENI identificati con i mappali 192, 140, 142 e 143 ARRIVA AD EURO 30.301,16 (trentamila trecento uno euro)

Arrivando ad una stima di :

(stima immobile + stima dei terreni agricoli/vigneti):

(440.000 + 30.301,16) = euro 470.301,16
(quattrocento settantamila trecento uno euro / 16)

VALORE FINALE STIMATO DEL LOTTO 1 RISULTA ESSERE DI € 470.301,00
(quattrocento settantamila trecento uno euro)

❖ Valutazione LOTTO 2 che comprende i soli terreni rimasti:

TERRENI AGRICOLI rimasti (mappali 151/B e 249/B):

(euro 16.600,00 x 0,2118) = euro 3.515,88 arrotondato a euro 3.515,00
(tre mila cinquecento quindici euro)

VIGNETI NON BEN COLTIVATI rimasti (mappali 126 e 139):

(euro 28.350,00 x 2,501) = euro 70.903,35 arrotondato a euro 70.903,00
(settantamila novecento tre euro)

VIGNETI TRASFORMATI IN TERRENI SEMINATIVI rimasti (mappali 248, 249/A, 250, 150 e 151/A):



(euro 16.600,00 x 1,0562) = euro 17.532,92 arrotondato a euro 17.532,00
(diciassettemilacinquecentotrentadueeuro)

LA VALUTAZIONE DEL LOTTO 2 RISULTA ESSERE EURO 91.950,00
(novantunmilanovecentocinquantaeuro)

Si vuole evidenziare che sussiste una lieve incongruenza tra la sommatoria dei terreni precedentemente valutati nella prima integrazione e la sommatoria di quelli allegati al lotto 1 e 2. Tale incongruenza è data solamente dal fatto che non ho più considerato l'arrotondamento dei vari terreni ma ho tolto solamente i decimali.

Piacenza, 29/12/2022.

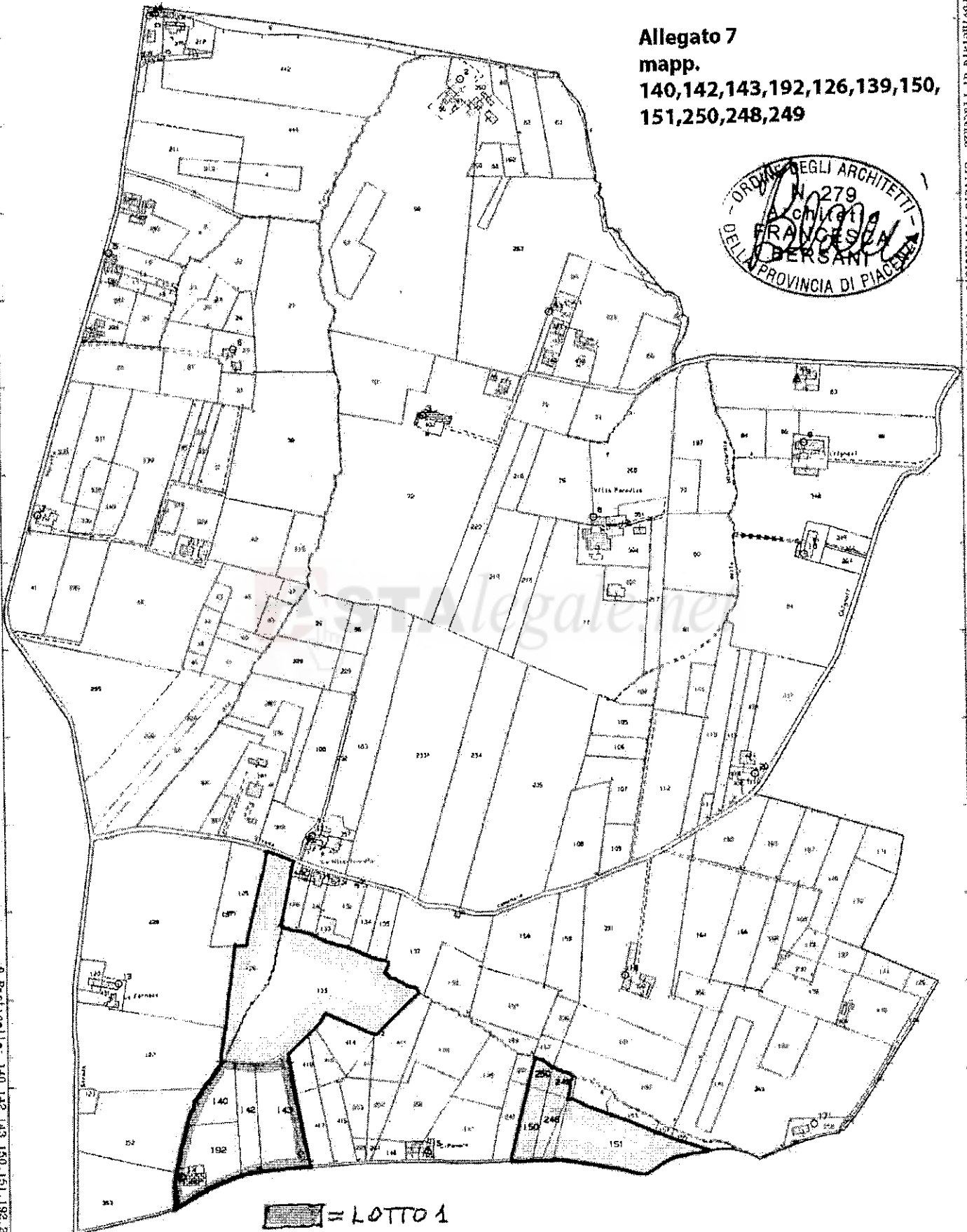
Il tecnico



 ASTAlegale.net

E=7000

N=32800

**Allegato 7
mapp.****140,142,143,192,126,139,150,
151,250,248,249****■ = LOTTO 1****■ = LOTTO 2**Comune: BORGONOVIO VAL TIDONE
Foglio: 18Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 1362.000 x 1104.000 metri18-Set-2020 15:14
Prot. n. T141440/2020

Firmato Da: BERSANI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e1482793b21138179b48d011322495