

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

Es. Imm. n° 67/2019

**G.E. Dott. EVELINA IAQUINTI****ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:****CRIO SPVII S.r.l.****CONTRO**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**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,
- ~~-132, vigneto di are 38.84~~
- 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 (trentamilatrecentouno euro)**

Arrivando ad una stima di :

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

( 440.000 + 30.301,16) = euro 470.301,16  
(quattrocentosettantamilatrecentouno euro/16)

**VALORE FINALE STIMATO DEL LOTTO 1 RISULTA ESSERE DI € 470.301,00**  
(quattrocentosettantamilatrecentouno 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  
(tremilacinquecentoquindicieuro)

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  
(settantamilanovecentotreeuro)

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  
FRANCESCA  
BERSANI  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
N. 279  
DELLA PROVINCIA DI PIACENZA

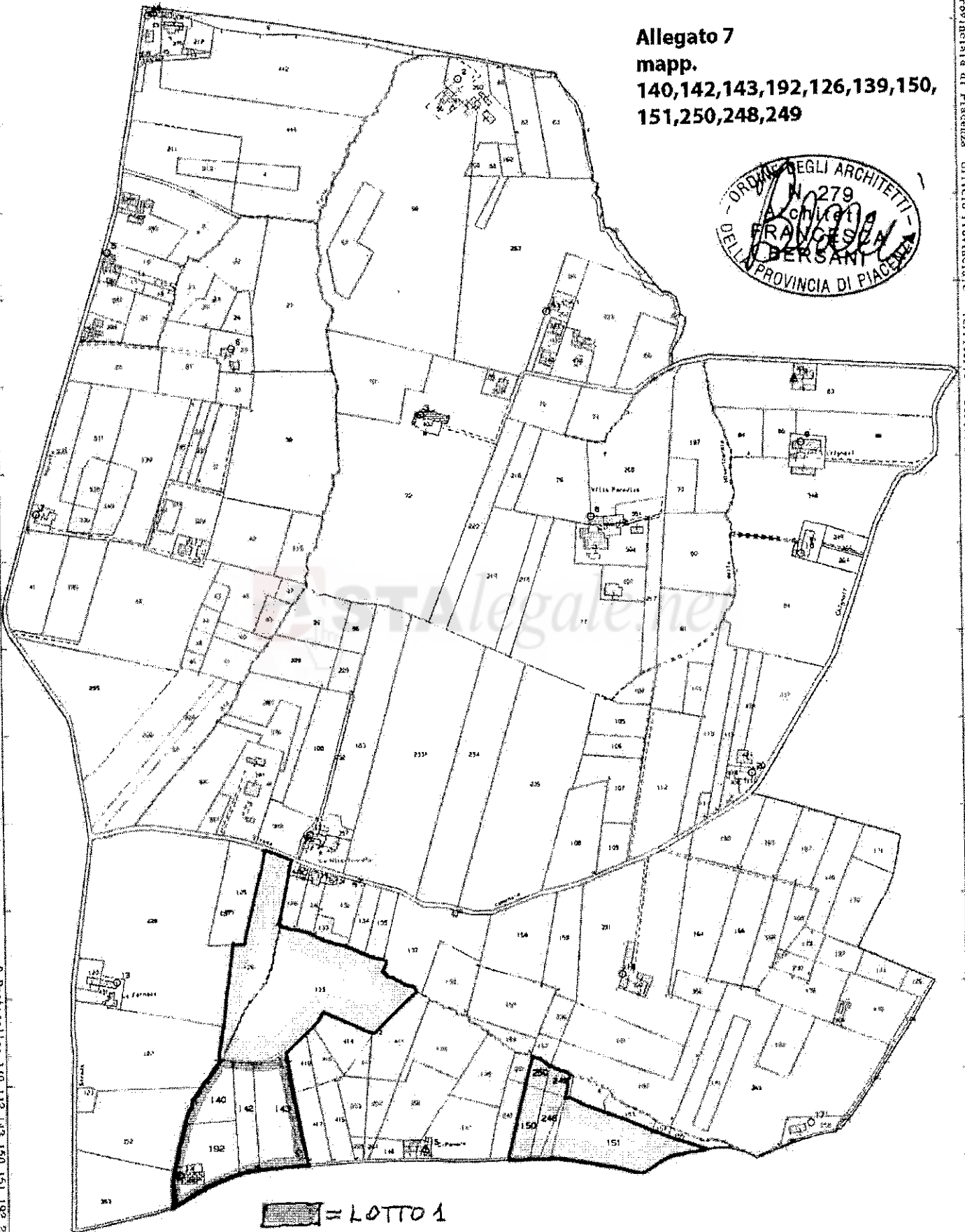
 ASTAlegale.net

E=7000

N=32800

**Allegato 7  
mapp.**

**140,142,143,192,126,139,150,  
151,250,248,249**



= LOTTO 1  
 = LOTTO 2

Direzione Provinciale di Piacenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ELIO PADOVANO

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

Comune: BORGONVO VAL TIDONE  
Foglio: 19

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartina: 1582.000 x 1104.000 metri

18-Ser-2020 [E.14]  
Prot. n T141440/2020