

  
**TRIBUNALE DI PIACENZA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



**esecuzione immobiliare R.G. 126 / 2019**

**relazione per la stima degli immobili e dei terreni  
siti in Comune Alta Val Tidone (PC), località La Matellina  
di compendiuo all'esecuzione**

promossa da:   
contro:   
Giudice Esecutore: dott. Stefano Aldo Tiberti



## incarico

Il Giudice Esecutore Dott. Stefano Aldo Tiberti il giorno 15.10.20 mi ha nominato "Esperto" incaricandomi di redigere la presente relazione di stima (cfr all pag 1-4). Il 03.11.20 ho presentato giuramento di rito. (cfr all pag 5)

## premessa

I beni dell'esecutato sono posti in parte in Provincia di Piacenza ed in parte in Provincia di Pavia. Esistono pertanto due procedure di esecuzione presso i due Tribunali di Piacenza e Pavia: a Pavia l'Esecuzione Immobiliare n. 307/2019 RGE, ed a Piacenza la presente Esecuzione Immobiliare n. 126/2019.

Il fabbricato qui descritto come "ristorante" è posto per la maggior parte in Provincia di Piacenza e per una piccola porzione in Provincia di Pavia. La parte in Provincia di Piacenza è rappresentata dalla particella 452 del foglio 3 del Comune Alta Val Tidone – sezione di Caminata, mentre la parte in Provincia di Pavia è rappresentata dalla particella 317 del foglio 9 del Comune di Colli Verdi – sezione di Ruino. Detta particella 317 è stata oggetto di Ipoteca Giudiziale derivate da Decreto Ingiuntivo con Atto Giudiziario del Tribunale di Piacenza del 27/10/2011, numero di repertorio 11913/2011. Detta particella non compare però nell'elenco degli immobili dell'Atto di Pignoramento del Tribunale di Pavia del 16/05/2019, numero di repertorio 3775/2019. (cfr all pag 6-12)

Data la situazione, la maggior parte del "ristorante" (3/452/Alta Val Tidone) è oggetto della presente esecuzione, mentre la piccola porzione del "ristorante" (9/317/Colli Verdi) non è oggetto dell'Esecuzione n. 307/2019 RGE presso il Tribunale di Pavia in quanto non è stata pignorata.

In conseguenza di ciò la sala principale del ristorante a piano terra e la coincidente parte al grezzo esistente al primo piano è soltanto in parte oggetto della presente esecuzione. Si rimanda alla descrizione degli immobili per i dettagli grafici.

## individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita (cfr all pag 13-20)

Catasto fabbricati di Alta Val tidone, sezione di Caminata (Piacenza):

- fg. 3, part. 452, categoria D/10, rendita € 6.140,00, indirizzo: LOCALITA' MATELILNA SNC piano: T-1-2-S1; annotazione di immobile: classamento proposto e variato (d.m. 701/94); notifica: in corso con prot. PC0066253/2006 del 31/07/2006



Catasto terreni di Alta Val Tidone, sezione di Caminata (Piacenza):

- fg. 3, part. 8, qualità VIGNETO, classe 3, sup. 00.96.48, Redd. Domin. € 64,78, Redd. Agr. € 52,32
- fg. 3, part. 10, qualità BOSCO MISTO, classe U, sup. 00.16.16, Redd. Domin. € 1,50, Redd. Agr. € 0,25
- fg. 3, part. 32, qualità INCOLT PROD, classe U, sup. 00.03.61, Redd. Domin. € 0,07, Redd. Agr. € 0,04
- fg. 3, part. 55, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.79.55, Redd. Domin. € 20,54, Redd. Agr. € 32,87
- fg. 3, part. 56, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.16.72, Redd. Domin. € 4,32, Redd. Agr. € 6,91
- fg. 3, part. 57, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.60.75, Redd. Domin. € 15,69, Redd. Agr. € 25,10
- fg. 3, part. 58, qualità INCOLT PROD, classe U, sup. 00.15.19, Redd. Domin. € 0,31, Redd. Agr. € 0,16
- fg. 3, part. 196, qualità VIGNETO, classe 2, sup. 00.18.47, Redd. Domin. € 17,65, Redd. Agr. € 11,92
- fg. 3, part. 236, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.80.05, Redd. Domin. € 20,67, Redd. Agr. € 33,07
- fg. 3, part. 288, qualità VIGNETO, classe 2, sup. 00.10.07, Redd. Domin. € 9,62, Redd. Agr. € 6,50
- fg. 3, part. 326, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.32.80, Redd. Domin. € 8,47, Redd. Agr. € 13,55
- fg. 3, part. 327, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.14.40, Redd. Domin. € 3,72, Redd. Agr. € 5,95
- fg. 3, part. 330, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.31.10, Redd. Domin. € 8,03, Redd. Agr. € 12,85
- fg. 3, part. 444, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.08.34, Redd. Domin. € 2,15, Redd. Agr. € 3,45
- fg. 3, part. 446, qualità INCOLT PROD, classe U, sup. 00.00.75, Redd. Domin. € 0,02, Redd. Agr. € 0,01
- fg. 3, part. 448, qualità SEMINATIVO, classe 3, sup. 00.65.88, Redd. Domin. € 17,01, Redd. Agr. € 27,22
- fg. 3, part. 450, qualità RELIT STRAD, sup. 00.00.70, Redd. Domin. € 0, Redd. Agr. € 0

Intestazione degli immobili: [REDACTED] codice fiscale  
[REDACTED], Proprietà per 1/1

Ai confini delle particelle 452, 10, 55, 56, 57, 58, 196, 236, 288, 326, 327, 330, 444, 446, 448, 450  
in corpo unico: strada provinciale del Tidone, particelle 66, 63, 62, 61, Provincia di Pavia, particelle  
9, 11, 12, 234, strada comunale della Rossarola, particella 53, strada comunale della Rossarola, 285,  
331, 328, 67, 294.

Ai confini della particella 8: Provincia di Pavia, particella 7, 6, 226, 11, 9.

Ai confini della particella 32: strada comunale della Rossarola

Avvertenza catastale: in data 1 gennaio 2018, in atti dal 17 maggio 2019, è stata effettuata una  
variazione territoriale, legge regionale 18 luglio 2017 n. 13, dove le unità immobiliari di cui sopra  
provenienti dal Comune di Caminata (B479) sono state trasferite al Comune Alta Val Tidone sezione  
Caminata (M386C) ( n. 1/2019).



Avvertenza catastale: fabbricato: per funzioni produttive connesse all'attività agricola sito in Comune di Alta Val Tidone, sezione Caminata, eretto su area censita al Catasto Terreni al foglio 3 Particella 452 (ex 286), ente urbano di ha. 13.21 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alta Val Tidone al foglio 3, particella 452, zona censuaria U, come sopra descritto.

*In caso i dati riportati avessero una discrepanza con quelli catastali riportati in allegato, ovviamente faranno fede i dati catastali in allegato (cfr all pag 13-20)*

### attuali e precedenti proprietari

Beni di proprietà di [redacted] n. [redacted]  
[redacted] cfr all pag 21-22)

La relazione ventennale aggiornata al 25.07.2019 è contenuta nella certificazione notarile del Notaio Eleonora Munno ai sensi dell art. 567 comma II cpc, agli atti e qui allegata (cfr all pag 23-28), confermata il 05.10.2020 dal Notaio Raffaello Bianco con la relazione notarile ai sensi dell'art. 68 cpc, agli atti e qui allegata (cfr all pag 29-32) e che si riporta qui di seguito per comodità.

Alla data del 25.07.2019 gli immobili sopra descritti risultano di proprietà di [redacted] nato [redacted] S,  
come meglio si evince dalla cronistoria ventennale.

- al ventennio le unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Caminata al foglio 3;
  - particelle 10, 32, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 196, 236, 286, 287, 288, 326, 327, 330, risultavano di piena proprietà del sig. [redacted], [redacted]  
[redacted]
  - particella 8 risultava di proprietà dei [redacted], come sopra generalizzato, e [redacted]  
[redacted];
- in forza alla successione legittima al sig. [redacted] come sopra generalizzato, ed apertasi in data 30.06.1997, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Piacenza il 20.02.1998 e registrata al n. 275/319 e trascritta all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 17.09.1999 ai nn.



11100/8094 venivano chiamati all'eredità il coniuge [REDACTED] come sopra generalizzata ed il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (con accettazione tacita di eredità trascritta all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 26.11.2003 ai nn. 16853/1164);

- per quota di 1 / 2 ciascuno per i beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Caminata al foglio 3 particelle 10, 32, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 196, 236, 286, 287, 288, 326, 327, 330
- per quota di 1 / 4 ciascuno per il bene censiti al Catasto Terreni del Comune di Caminata al foglio 3 particella 8. Pertanto la signora [REDACTED] risultava proprietaria per la quota di 3 / 4 e il signor [REDACTED] o per la quota di 1 / 4
- in forza alla successione legittima alla sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, ed apertasi in data 01.03.2001, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Piacenza il 26.07.2001 e registrata al n. 1714/322 e trascritta all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 17.12.2001 ai nn. 15246/1462 veniva chiamato all'eredità il [REDACTED], come sopra generalizzato (con accettazione tacita di eredità trascritta all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 26.11.2003 ai nn. 16854/1165);
  - per quota di 1 / 2 per i beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Caminata al foglio 3 particelle 10, 32, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 196, 236, 286, 287, 288, 326, 327, 330
  - per quota di 3 / 4 per il bene censiti al Catasto Terreni del Comune di Caminata al foglio 3 particella 8. Pertanto il signor [REDACTED] o risultava proprietario dell'intera proprietà. Si precisa che la signora [REDACTED] a è anche indicata con [REDACTED] a [REDACTED].
- in forza di atto di permuta stipulata il 01.10.2003 rep. 31/2003 trascritto all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 28.10.2003 ai nn. 14922/10300, il Comune di Caminata ha ceduto al Sig. [REDACTED] l'area di terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3 particella 433;
- in forza di atto di vendita in data 20.11.2003 a rogito del notaio Maria Luisa Santamaria di Pavia (rep. 7591/2103), registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia il 24 gennaio 2004 al n. 420 serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Piacenza in data 26.11.2003 ai nn. 16852/1163, il sig. ██████████ ha ceduto e venduto al sig. ██████████

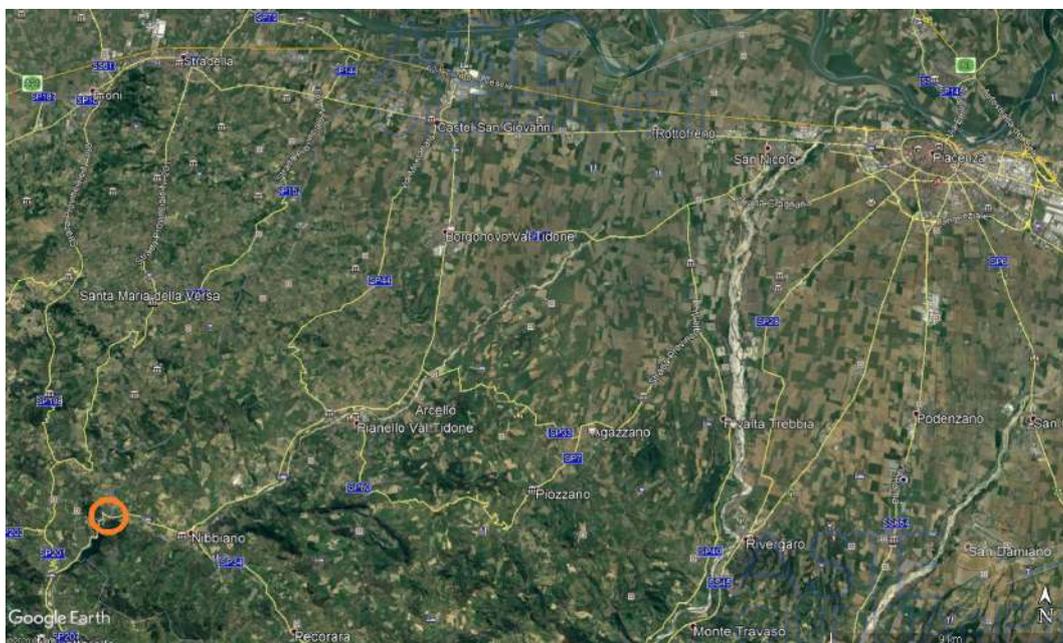
██████████ le aree di terreno site in Comune di Caminata e censite al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3 particelle 8, 10, 32, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 196, 236, 286, 287, 288, 326, 327, 330, 433;

- in forza di frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Piacenza in data 10.10.2015 prot. PC0081553, in atti dal 10.10.2015 (n. 81553.1/2005), le unità immobiliari censite al foglio 3 particelle 59, 60, 286, 287 e 433 spono state soppresse originando le particelle 444, 446, 452, 448 e 450.

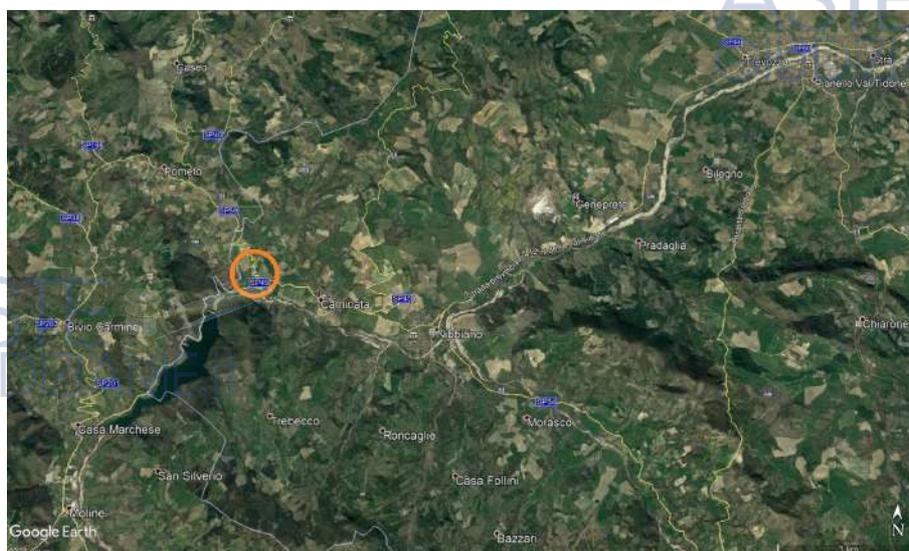
*In caso i dati riportati avessero una discrepanza con quelli riportati in allegato, ovviamente faranno fede i dati in allegato (cfr all pag 23-32)*

### descrizione dei beni

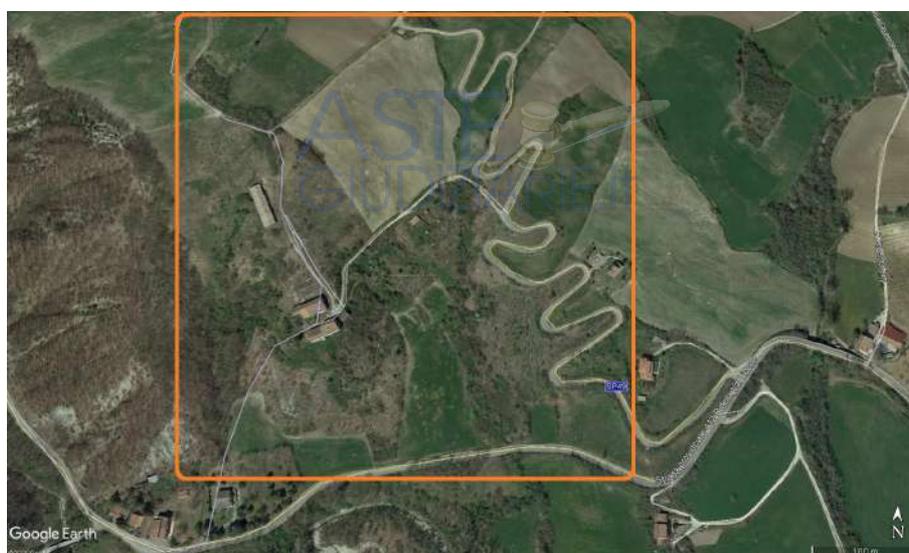
Alta Val Tidone è un Comune di circa 3.000 abitanti della Provincia di Piacenza, in Emilia-Romagna. È stato istituito il 1º gennaio 2018 a seguito della fusione dei comuni di Caminata, Nibbiano e Pecorara.



Gli immobili oggetto della presente stima si trovano circa un chilometro a sud di Caminata, in sponda sinistra del Tidone, fra Caminata e la diga del Molato.



Percorrendo la SP 45 a monte di Caminata per circa 1 km troviamo l'innesto della SP 49 per Moletto; dopo circa 1 km dal bivio troviamo l'accesso a La Matellina.

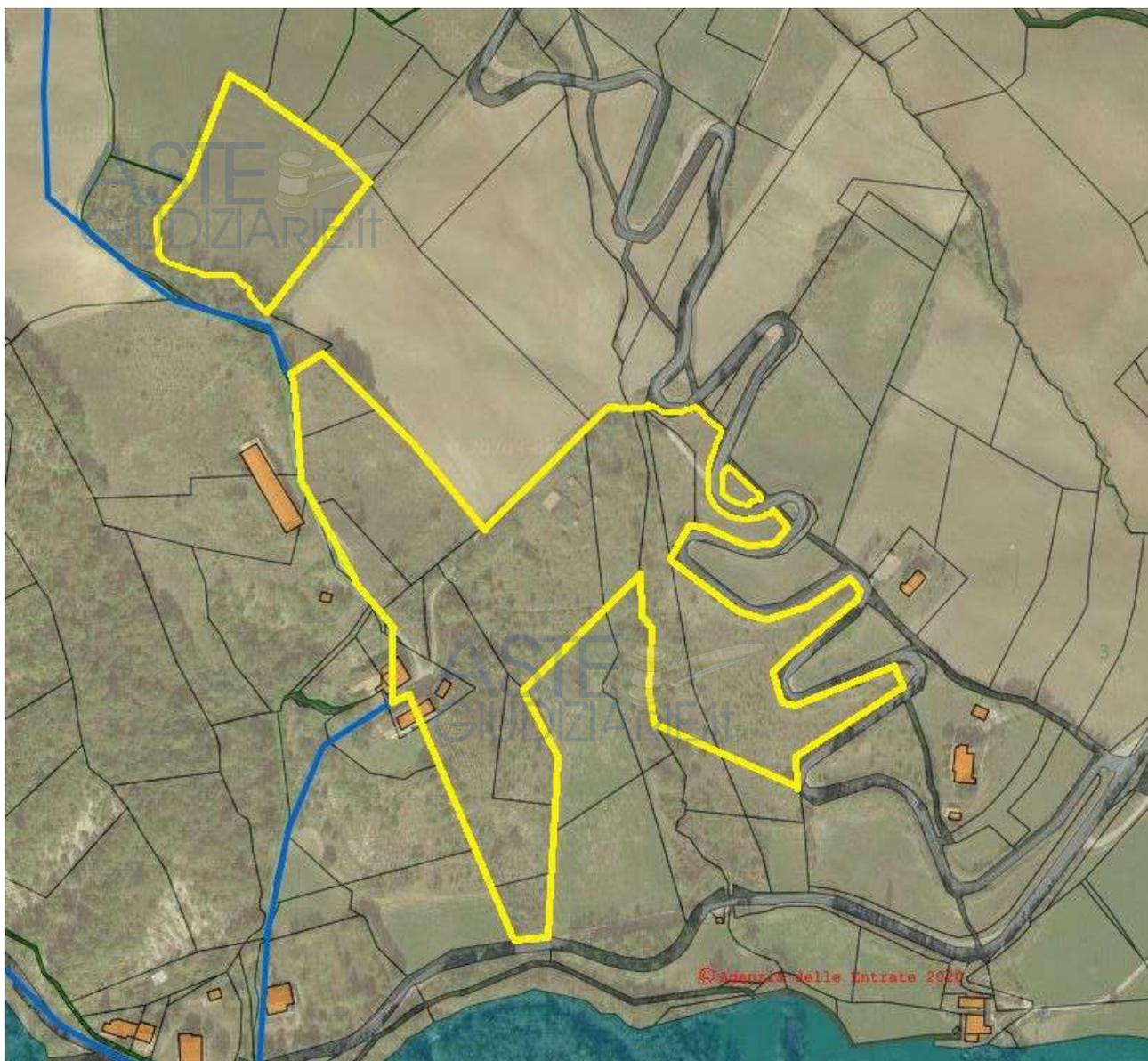


Gli immobili oggetto della presente stima sono una parte dell'originario fondo detto "La Matellina": infatti sia i terreni che le costruzioni del fondo originario sono stati frazionati.



La proprietà dell'esecutato si estende in parte nella Provincia di Piacenza ed in parte nella Provincia di Pavia. L'oggetto della presente stima è costituito soltanto dai terreni e dai fabbricati in Provincia di Piacenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il confine fra le due province (qui sopra marcato in azzurro) attraversa anche uno degli immobili oggetto della presente stima, e questo fatto crea una problematica che è stata approfondita nella descrizione dell'immobile "Ristorante".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'insieme dei beni è costituito da:

- terreni
- 6 piccoli fabbricati da adibire a ricoveri per animali
- un corpo di fabbrica adibito a deposito
- una parte di corpo di fabbrica adibito a ristorante, in aderenza ad altra porzione di fabbricato di altra proprietà
- una parte di corpo di fabbrica adibito ad affittacamere, in aderenza ad altra porzione di fabbricato di altra proprietà

ed era utilizzato come agriturismo.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

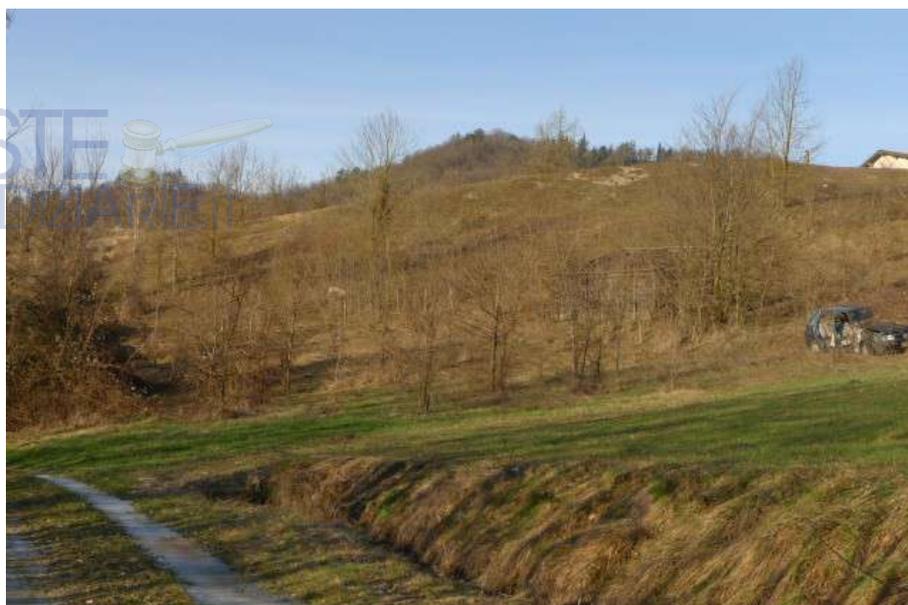






## TERRENI

Il terreno, in posizione panoramica verso il Tidone, si presenta su un declivio. Ha una forma non regolare ed è diviso in due appezzamenti distinti. L'appezzamento maggiore è costituito dalla totalità dei mappali eccetto che il mappale 8.



Oggi il terreno è apparentemente completamente incolto; dallo storico visibile da Google Earth si evidenzia che tempo addietro era coltivato quasi per intero. Il terreno ha una superficie catastale di 55.102 mq, equivalenti a circa 72 pertiche piacentine. Nel paragrafo dedicato all'individuazione catastale sono evidenziate le caratteristiche catastali di ogni particella. Il bordo dei mappali 330, 236 e 448 è interessata da una carraia in terra che dà accesso agli immobili. L'atto di vendita del 20 novembre 2003 del Notaio Santamaria, nn. 7591/2103, riporta che si accede al mappale 8 con diritto di passaggio sulla proprietà [REDACTED] o (cfr all pag 33-44).



## 6 PICCOLI FABBRICATI ADIBITI A RICOVERI PER ANIMALI



Sui mappali 236 e 330 sorgono 6 piccoli fabbricati in muratura. Il maggiore misura circa 38 mq, il più piccolo circa 3,5 mq. Cinque sono di nuova fattura, realizzati in blocchetti di calcestruzzo tetto in legno e lastre ondulate in fibrocemento; un sesto di più vecchia fattura, realizzato con elementi leggeri prefabbricati, in pessime condizioni.

Il permesso di costruire n. 1/2005 prevedeva 6 piccoli fabbricati, e ne sono stati realizzati soltanto 5. Il sesto citato era certamente pre-esistente, e non compare in detto permesso di costruire.

Il complesso di rustici "La matellina" è composto principalmente da tre corpi di fabbrica: a valle, sulla sinistra arrivando dalla SP49, un deposito di dimensioni minori ed un corpo di fabbrica più grande, di cui solo la prima parte, in prossimità del deposito, è di compendio all'esecuzione; è qui che sono state realizzate le camere dell'agriturismo; a monte, sulla destra arrivando dalla SP49, un corpo di fabbrica di cui solo la prima parte, di fronte alle camere, è di compendio all'esecuzione; è qui che è stato realizzato il ristorante dell'agriturismo



## DEPOSITO



Il deposito, ha una superficie commerciale di circa 54 mq. E' intonato al civile, il tetto è in buone condizioni ed è rivestito in coppi.

## CAMERE

La parte di corpo di fabbrica identificato come "camere" si sviluppa su 4 piani, ed è la parte minore del corpo di fabbrica rappresentato nelle fotografie che seguono.



La struttura muraria è in pietra a vista, solai in parte in travetti di legno e tavelle, in parte in travetti precompressi e blocchi in laterizio con soletta collaborante, gli antoni sono in pessime condizioni, tetto rivestito in coppi.

Al piano seminterrato (interrato a monte, libero a valle) le cantine, al piano terra, 1° e 2° piano le camere.



Solo il piano terra è stato ristrutturato (in modo economico), mentre le cantine, il 1° ed il 2° piano sono in stato di abbandono totale. L'accesso alle cantine è dall'esterno, a valle del fabbricato.

L'accesso al piano terra è dal cortile, e dal cortile si accede al primo piano attraverso una scala esterna, interna è invece la scala che mette in comunicazione il primo con il secondo piano. Il piano cantina è diviso in due ambienti, in pessimo stato di conservazione.





Il piano terra, unico piano agibile, è diviso in un ingresso, un corridoio, tre camere e due bagni.



Esiste anche un vano scala di collegamento interno fra il piano terra ed il 1° piano, ma chiuso con una parete in cartongesso. Muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in cotto di recupero, finestre in legno tinta legno e vetrocamere porte in legno, impianto elettrico ed idrico sottotraccia,



riscaldamento con tre termoconvettori a gas nelle tre camere, soffitto in travetti e tabelle nella parte sud (altezza 2,40 m), intonacato e tinteggiato nella parte nord (altezza 3,20 m).



Il 1° ed il 2° piano sono in pessime condizioni, non ristrutturati. Il 1° piano è diviso in 4 camere, il 2° piano in due camere.

#### RISTORANTE

La parte di corpo di fabbrica identificato come "ristorante" si sviluppa su due piani.



La struttura muraria è in laterizio intonacato al civile con i pilastri un mattoni faccia a vista, solai in parte in voltine in cotto e in parte in travetti precompressi e blocchi in laterizio con soletta collaborante, il tetto in legno è rivestito in coppi.





Il piano terreno è stato ristrutturato ed è stato utilizzato come ristorante, il primo piano è al grezzo ed attualmente non è accessibile.



La parte est del ristorante è divisa in 3 ambienti dedicati a cucina, dispensa e lavaggio. La parte restante è divisa in ingresso con porta blindata e disimpegno, sala principale e saletta, bagno e spogliatoio per i dipendenti, bagno con 2 wc per gli ospiti.





Finestre in legno tinta legno con vetrocamera, serramenti di servizio alla cucina in Alluminio preverniciato, pareti intonacate al civile tinte (sono presenti importanti segni di umidità da risalita), pavimenti in monocottura, soffitti intonacati e tinteggiati eccetto che nella sala principale ove il solaio è costituito da volte in cotto a vista.



L'impianto elettrico è sottotraccia, in cucina sono presenti quadretti con prese industriali, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia esterna, radiatori in ghisa, stufa a pellet e stufa a legna.



Si riporta qui per maggior chiarezza quanto specificato in premessa.

“I beni dell'esecutato sono posti in parte in Provincia di Piacenza ed in parte in Provincia di Pavia.  
Esistono pertanto due procedure di esecuzione presso i due Tribunali di Piacenza e Pavia: a Pavia l'Esecuzione Immobiliare n. 307/2019 RGE, ed a Piacenza la presente Esecuzione Immobiliare n. 126/2019.



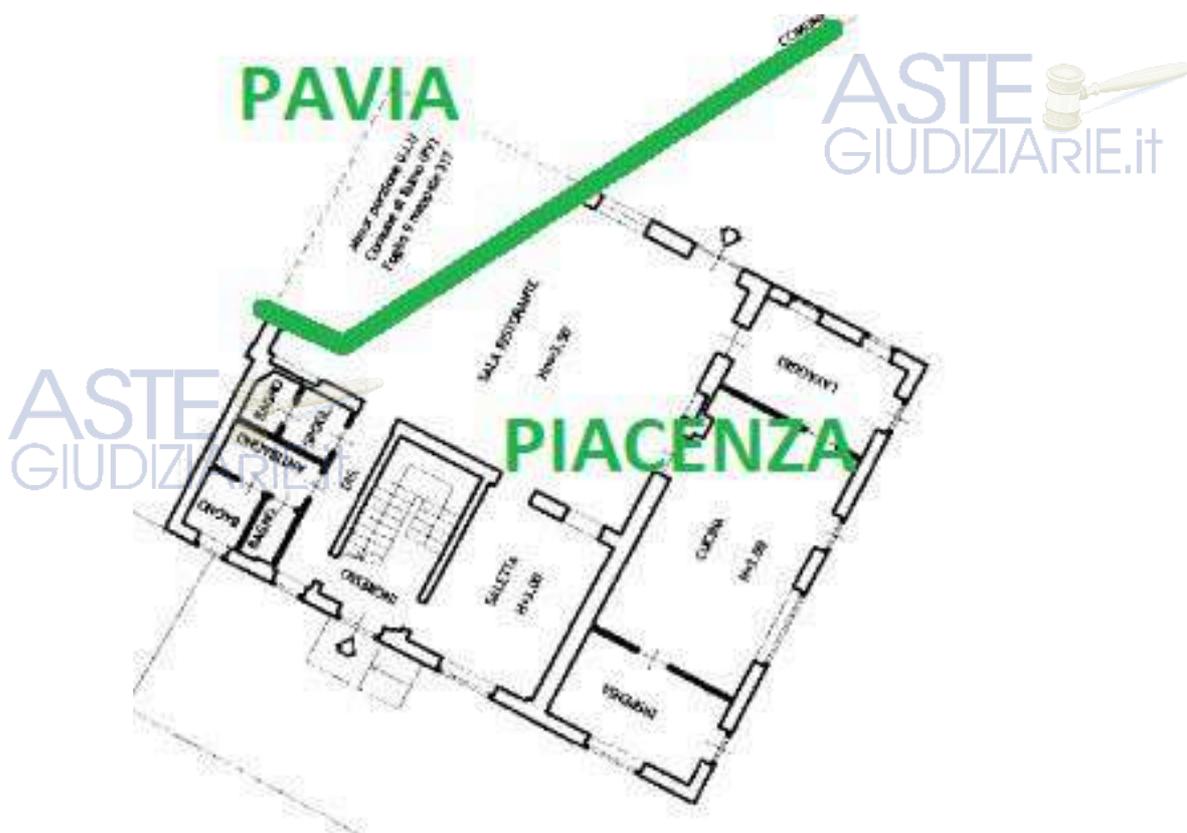


Il fabbricato qui descritto come “ristorante” è posto per la maggior parte in Provincia di Piacenza e per una piccola porzione in Provincia di Pavia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





La parte in Provincia di Piacenza è rappresentata dalla particella 452 del foglio 3 del Comune Alta Val Tidone – sezione di Caminata, mentre la parte in Provincia di Pavia è rappresentata dalla particella 317 del foglio 9 del comune di Colli Verdi – sezione di Ruino.

Detta particella 317 è stata oggetto di Ipoteca Giudiziale derivate da Decreto Ingiuntivo con Atto Giudiziario del Tribunale di Piacenza del 27/10/2011, numero di repertorio 11913/2011. Detta particella non compare però nell'elenco degli immobili dell'Atto di Pignoramento del Tribunale di Pavia del 16/05/2019, numero di repertorio 3775/2019 (cfr all pag 6-12).

Data la situazione, la maggior parte del “ristorante” (3/452/Alta Val tidone) è oggetto della presente esecuzione, mentre la piccola porzione del “ristorante” (9/317/Colli Verdi) non è oggetto dell'Esecuzione n. 307/2019 RGE presso il Tribunale di Pavia in quanto non è stata pignorata.

In conseguenza di ciò la sala principale del ristorante a piano terra e la coincidente parte al grezzo esistente al primo piano è soltanto in parte oggetto della presente esecuzione.”



### stato di possesso del bene al momento del sopralluogo

L'esecutato non è stato reperibile, e non è stato possibile avere da lui alcuna notizia.

Il Custode ha provveduto alla forzatura sostituzione delle serrature, entrando in possesso degli immobili.

Gli immobili sono liberi da persone ed completamente occupati da oggetti e arredi utilizzati sia dalla precedente attività di agriturismo (deposito, immobile "camere" al piano terra e immobile "ristorante" al piano terra) che da vecchi arredi privi di valore (immobile "camere" in cantina, al 1° e 2° piano). Si noti che tutti gli arredi e le attrezzature non sono state pignorate, e pertanto non sono di compendio della presente esecuzione. L'Esperto è a disposizione per un'eventuale richiesta di valutazione degli arredi ed attrezzature.

I terreni appaiono liberi da persone o cose.

### condominio

Non ricorre

### formalità, vincoli, oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

L'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato al 25.07.2019 è contenuto nella certificazione notarile del Notaio Eleonora Munno ai sensi dell'art. 567 comma II cpc, agli atti e qui allegata (cfr all pag 23-28), confermata il 05.10.2020 dal Notaio Raffaello Bianco con la relazione notarile ai sensi dell'art. 68 cpc, agli atti e qui allegata (cfr all pag 29-32) e che si riporta qui di seguito per comodità.

- Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio del Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza il 26.11.2003 ai nn. 16855/3516 a favore della "Banca di Piacenza società cooperativa per azioni a responsabilità limitata" con sede in Piacenza, via Mazzini 20, CF 00144060332 a carico del sig. ██████████ nella sua qualità di titolare e legale rappresentante della società "██████████" per € 240.000,00 a garanzia della restituzione di un mutuo richiesto dal medesimo dell'originario importo capitale di € 160.000,00 della durata di anni 20 in forza di atto in data 20.11.2003 a rogito del notaio Maria luisda Santamaria di Pavia rep. 7592/2104, debitamente registrato all'Agenzia delle Entrate competenti gravante sulle aree di terreno site in comune di Caminata e censite al



Catasto Terreni di detto comune particelle 8, 10, 32, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 196, 236, 286, 287, 288, 326, 327, 330 e 433. In data 16.06.2009 a rogito del notaio Vittorio Boscarelli di Piacenza rep 72007/27566, debitamente registrato all'Agenzia delle entrate competentee annotato a margine dell'ipoteca di cui sopra presso il medesimo Ufficio del Territorio in data 08.07.2009 ai nn. 10611/1804, è stato stipulato un contratto di ristrutturazione del debito di mutuo agrario a favore della "Banca di Piacenza società cooperativa per azioni a responsabilità limitata" come sopra menzionata a favore del sig. [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza il 21.09.2005 ai nn. 15500/3671 a favore della "Banca di Piacenza società cooperativa per azioni a responsabilità limitata" con sede in Piacenza, via Mazzini 20, CF 00144060332 a carico del sig. [REDACTED] nella sua qualità di titolare e legale rappresentante della società [REDACTED] per € 150.000,00 a garanzia della restituzione di un mutuo richiesto dal medesimo dell'originario importo capitale di € 100.000,00 della durata di anni 20 in forza di atto in data 13.09.2005 a rogito del notaio Maria Luisda Santamaria di Pavia rep. 8632/2904, debitamente registrato all'Agenzia delle Entrate competenti gravante sulle aree di terreno site in comune di Caminata e censite al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3, particelle 8, 10, 32, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 196, 236, 286, 287, 288, 326, 327, 330 e 433. In data 16.06.2009 a rogito del notaio Vittorio Boscarelli di Piacenza rep 72006/27565, debitamente registrato all'Agenzia delle entrate competentee annotato a margine dell'ipoteca di cui sopra presso il medesimo Ufficio del Territorio in data 08.07.2009 ai nn. 10610/1803, è stato stipulato un contratto di ristrutturazione del debito di mutuo agrario a favore della "Banca di Piacenza società cooperativa per azioni a responsabilità limitata" come sopra menzionata a favore del sig. [REDACTED]
- decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza in data 27.10.2011 rep. 11913/2011 trascritto all'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 26.11.2013 ai nn. 11981/1666 a favore del [REDACTED] domiciliato presso [REDACTED] dell'avv. Marco Morlacchini Foro di Piacenza con studio in Piacenza, via Romagnosi 68 e a carico del sig. [REDACTED] gravante sulle aree di terreno site nel Comune di Caminata e





- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03.11.2005, prot. n. 1688, pratica n. 13/2005, in Variante al Permesso di Costruire n. 03/2004 ed alla Denuncia di Inizio Attività n. 7/2005
- Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità **Parziale**, prot. n. 1751, pratica Agibilità n. 2/05, rilasciato il 14.11.2005

Come dichiarato nella comunicazione di fine lavori del 03.11.2005, prot. n. 1689, in cui si evidenzia che "... sono stati ultimati i lavori relativi al piano terreno del fabbricato rurale ad uso agriturismo cucina ristorante ...", il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità **Parziale** è relativo al solo piano terra del fabbricato.

#### fabbricato rurale ad uso agriturismo – camere

- Permesso di Costruire presentato in data 30.01.2004, prot. n. 164, pratica n. 04/2004, rilasciato il 20.01.2005
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03.11.2005, prot. n. 1691, pratica n. 14/2005, in Variante al Permesso di Costruire n. 04/2004
- Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità **Parziale**, prot. n. 1752, pratica Agibilità n. 3/05, rilasciato il 14.11.2005

Come dichiarato nella comunicazione di fine lavori del 03.11.2005, prot. n. 1692, in cui si evidenzia che "... sono stati ultimati i lavori relativi al piano terreno del fabbricato rurale ad uso agriturismo cucina ristorante ...", (la dizione "cucina ristorante" ritengo sia da considerarsi un refuso dato da un "copia-incolla", dovrebbe essere "camere"), il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità **Parziale** è relativo al solo piano terra del fabbricato.

E' stato poi rilasciato il Permesso di Costruire presentato in data 11.02.2005, prot. n. 231, pratica n. 01/2005, rilasciato il 25.01.2005, "relativo alla realizzazione di n. 6 fabbricati destinati a ricovero animali". E' stato comunicato l'inizio dei lavori in data 09.03.2005, ma successivamente non è stato dato corso alla pratica né i lavori sono stati realizzati, e pertanto detto Permesso di Costruire deve ritenersi decaduto.

*In caso i dati riportati avessero una discrepanza con quelli riportati in allegato, ovviamente faranno fede i dati in allegato (cfr all pag 45-132)*



## giudizi di conformità, opere abusive, condoni e sanatorie

conformità edilizia – Non verificata

6 PICCOLI FABBRICATI ADIBITI A RICOVERI PER ANIMALI - Nel permesso di costruire 1/2005 sono evidenziate 6 nuove costruzioni, indicate da A a F. La costruzione A non è stata realizzata. Inoltre non è rappresentata una vecchia costruzione esistente in prossimità della posizione A. La situazione è sanabile con una SCIA in sanatoria.

DEPOSITO – Non appare rappresentato nelle pratiche edilizie, ed apparentemente è preesistente al 1967.

CAMERE – Si riscontra una difformità sul prospetto est. Una finestra rappresentata al 2° piano è in fatto tamponata. La situazione è sanabile con una SCIA in sanatoria.

RISTORANTE – Si riscontrano difformità nelle facciate: sul prospetto sud è rappresentata una ringhiera sul terrazzo al primo piano, mentre in fatto è presente una balaustra in muratura; sul prospetto nord una finestra è di dimensioni molto maggiori di quanto rappresentato nel progetto; nel prospetto est una parte strutturale del primo piano è difforme. Infatti è presente un pilastro in meno e una parte di terrazzo è chiusa da muratura invece di essere aperta come da progetto. Inoltre le ringhiere rappresentate sul progetto sono state sostituite da balaustre in muratura. Parte di queste difformità necessitano, oltre che una SCIA in sanatoria, anche un'analisi sismica della struttura.

Il costo previsto della pratica edilizia è di 14.000 € (2.000 € per la sanzione amministrativa e 12.000 € per la SCIA in sanatoria, l'autorizzazione sismica e la nuova richiesta di agibilità)

conformità catastale - verificata

conformità urbanistica – verificata

conformità tecniche – Non verificate

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti elettrici e del gas del deposito e delle due porzioni di fabbricato adibite a camere e ristorante. Ipotizzando la necessità di piccole modifiche, si stima il costo necessario delle nuove certificazioni in 4.000 €

## Altri gravami

Non sono apparsi gravami in tal senso.



## spese di gestione

Gli immobili ed i terreni sono abbandonati e non presentano spese di gestione se non le imposte locali TASI e IMU, come tutti gli immobili.



## Consistenze

ristorante	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
pt	14,40	12,15	174,96			
	4,40	-7,50	-33,00			
	0,40	-5,50	-2,20			
	4,85	5,00	24,25			
	9,50	5,00	47,50	211,51	100%	211,51
1°p	14,40	12,15	174,96			
	4,40	-7,50	-33,00			
	0,40	-5,50	-2,20			
	4,85	5,00	24,25	164,01	100%	164,01
	9,50	5,00	47,50	47,50	35%	16,63
<b>TOTALE</b>				<b>423,02</b>		<b>392,15</b>

*misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*

camere	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
cantina	9,5	6,6	62,70	62,70	25%	15,68
pt	8,30	4,90	40,67	40,67		
	9,50	6,60	62,70	103,37	100%	103,37
	7,00	1,00	7,00	7,00	25%	1,75
1°p	8,30	4,90	40,67			
	9,50	6,60	62,70	103,37	100%	103,37
2°p	8,30	4,90	40,67			
	6,15	6,60	40,59	81,26	100%	81,26
<b>TOTALE</b>				<b>398,37</b>		<b>305,43</b>

*misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*

deposito	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
pt	6,00	9,00	54,00	54,00	100%	54,00
<b>TOTALE</b>				<b>54,00</b>		<b>54,00</b>

*misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*



terreni	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
						55.102
<b>TOTALE</b>				<b>0,00</b>		<b>55.102</b>

*misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*

L'immobile "ristorante" ha una superficie commerciale di circa 390 mq.

L'immobile "camere" ha una superficie commerciale di circa 305 mq.

L'immobile "deposito" ha una superficie commerciale di circa 55 mq.

I terreni hanno una superficie catastale di 55.102 mq, equivalente a circa 5,5 ettari ed a circa 72 p.p.

#### proprietà in quota: possibili alternative

Non ricorre

#### opere urgenti da eseguire sul bene

Non si sono evidenziate opere urgenti da eseguirsi sul bene.

#### amministratore

Non ricorre

#### valutazione del bene

Il mercato delle seconde case in collina è oggi non brillante, e quello degli immobili a destinazione alberghiera e ristorazione, quale la destinazione di agriturismo che aveva questo bene, sta ulteriormente soffrendo a causa dell'attuale pandemia.

L'Alta Val Tidone richiama certamente meno turismo dei colli che sovrastano Pianello Val Tidone.

Gli immobili di compendio alla procedura sono parte della vecchia cascina La Matellina, e confinano in aderenza con l'altra parte di proprietà di terzi.

Gli immobili sono in parte ristrutturati, in parte al rustico ed in parte in stato di abbandono.

I terreni sono incolti da tempo, e necessiterebbero di lavori straordinari per essere riportati allo stato agrario originario. Sono a destinazione agricola a boscata, come certificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 14.01.2021 (cfr all pag 133-137).

I lavori effettuati presentano alcune difformità dalle pratiche edilizie presentate (si evidenziano alcune differenze strutturali nell'immobile "ristorante" che implicano un'analisi sismica impegnativa) Per i terreni è stato considerato un valore medio fra le varie tipologie di terreno di compendio alla procedura. I terreni hanno una superficie catastale di 55.102 mq, equivalenti a circa 5,5 ettari, ovvero circa 72 pertiche piacentine.

La regolarizzazione urbanistica necessaria per il "ristorante", le "camere" e i 6 piccoli fabbricati adibiti a ricoveri per animali ha un costo stimato di €14.000, inserito nella tabella della valutazione del "ristorante".

Si stima in 4.000 € il costo delle nuove certificazioni di conformità tecnica.

La valutazione del "ristorante" è stata abbattuta del 50% in quanto una piccola parte dell'immobile, come spiegato nella descrizione, non è stato pignorato e pertanto non è contemplato dall'esecuzione citata precedentemente in corso presso il Tribunale di Pavia.

Tutte queste considerazioni hanno portato alle valutazioni unitarie sotto esposte.

ristorante	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale	€/mq	€
pt	14,40	12,15	174,96					
	4,40	-7,50	-33,00					
	0,40	-5,50	-2,20					
	4,85	5,00	24,25					
	9,50	5,00	47,50	211,51	100%	211,51	500	105.755
1°p	14,40	12,15	174,96					
	4,40	-7,50	-33,00					
	0,40	-5,50	-2,20					
	4,85	5,00	24,25	164,01	100%	164,01	250	41.003
	9,50	5,00	47,50	47,50	35%	16,63	250	4.156
TOTALE TEORICO				423,02		392,15		150.914
<i>misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138</i>								
diminuzioni del prezzo per:								
oneri di regolarizzazione urbanistica per tutti gli immobili								
								-14.000
stato di uso e manutenzione – certificazione di conformità tecnica per tutti gli immobili								
								-4.000
stato di possesso								
								0
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo								
								-50%
								-75.457
spese condominiali insolute								
								0
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								
								-10%
								-15.091
VALUTAZIONE								
								42.366
<b>VALUTAZIONE ARROTONDATA A</b>								
								<b>42.400</b>



deposito	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale	€/mq	€
pt	6,00	9,00	54,00	54,00	100%	54,00	200	10.800
<b>TOTALE</b>				<b>54,00</b>		<b>54,00</b>		<b>10.800</b>
<i>misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138</i>								
diminuzioni del prezzo per:								
oneri di regolarizzazione urbanistica							0	
stato di uso e manutenzione							0	
stato di possesso							0	
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo							0	
spese condominiali insolute							0	
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							-10%	-1.080
<b>VALUTAZIONE</b>								<b>9.720</b>
<b>VALUTAZIONE ARROTONDATA A</b>								<b>9.700</b>

camere	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale	€/mq	€
cantina	9,5	6,6	62,70	62,70	25%	15,68	200	3.135
pt	8,30	4,90	40,67	40,67				
	9,50	6,60	62,70	103,37	100%	103,37	300	31.011
	7,00	1,00	7,00	7,00	25%	1,75	300	525
1°p	8,30	4,90	40,67	40,67				
	9,50	6,60	62,70	103,37	100%	103,37	200	20.674
2°p	8,30	4,90	40,67	40,67				
	6,15	6,60	40,59	81,26	100%	81,26	200	16.252
<b>TOTALE TEORICO</b>				<b>398,37</b>		<b>305,43</b>		<b>71.597</b>
<i>misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138</i>								
diminuzioni del prezzo per:								
oneri di regolarizzazione urbanistica							0	
stato di uso e manutenzione							0	
stato di possesso							0	
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo							0	
spese condominiali insolute							0	
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							-10%	-7.160
<b>VALUTAZIONE</b>								<b>64.437</b>
<b>VALUTAZIONE ARROTONDATA A</b>								<b>64.400</b>



Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza  
 stima dei beni immobili del l'esecuzione immobiliare n. RG 126/2019

terreni	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale	€/mq	€
						55.000		
<b>TOTALE</b>				<b>0,00</b>		<b>55.000</b>	0,5	27.500
<i>misurazioni secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138</i>								
diminuzioni del prezzo per:								
oneri di regolarizzazione urbanistica							0	
stato di uso e manutenzione							0	
stato di possesso							0	
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo							0	
spese condominiali insolute							0	
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							-10%	-2.750
VALUTAZIONE								24.750
<b>VALUTAZIONE ARROTONDATA A</b>								<b>24.700</b>

La valutazione totale degli immobili e dei terreni è pertanto di € 141.200

A detto prezzo andranno aggiunte le spese di vendita giudiziaria, ipotecarie, catastali.

IVA

La vendita non sarà soggetta ad IVA.



stima chiusa a Piacenza il 28.02.2021

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

