



## TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI STIMA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n. 90/2020

Unità immobiliari site in Borgo val di Taro (PR) – Località Ostia P.se n. 58

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO

**ESECUTATI:** .....

**CREDITORE PROCEDENTE:** ·

**ESPERTO STIMATORE:** arch. Erika Abbati

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

## CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad atto di compravendita antecedente la trascrizione del pignoramento.

2) La certificazione notarile sostitutiva riporta i seguenti dati catastali, attuali e storici: Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro (PR).

L'identificazione catastale dei beni pignorati è la seguente:

- A) Fg. 51, mapp. 699, sub. 7, cat. C/1, cl. 4, cons. mq 19, sup. cat. mq 25, piano S1-T, rendita € 118,73
- B) Fg. 51, mapp. 699, sub. 8, cat. C/1, cl. 4, cons. mq 19, sup. cat. mq 25, piano S1-T, rendita € 118,73
- C) Fg. 51, mapp. 699, sub. 9, cat. C/3, cl. 6, cons. mq 40, sup. cat. mq 48, piano S1-T, rendita € 97,09
- D) Fg. 51, mapp. 699, sub. 10, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 13, sup. cat. mq 13, piano T, rendita € 28,20
- E) Fg. 51, mapp. 699, sub. 10, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 14, sup. cat. mq 14, piano T, rendita € 30,37
- F) Fg. 51, mapp. 699, sub. 14, cat. A/3, cl. 2, cons. mq 12,5, sup. cat. mq 253, piano S1-T-1-2, rendita € 806,96

Di seguito si riporta la storia catastale dei beni come emerge dalle visure storiche.

- I subalterni 7-8-9-10-11-12-13 sono stati originati da variazione del 03/10/95 in atti dal 12/08/97 accertamento del 10/07/97 (n. 3517/95) dalla soppressione dei subalterni 1-2-3-4-5-6 mapp. 699 foglio 51, originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 1987.
- Il subalterno 14 è stato originato da fusione del 02/10/06 prot. PR0134203 dei subalterni 12-13 mapp. 699 foglio 51.

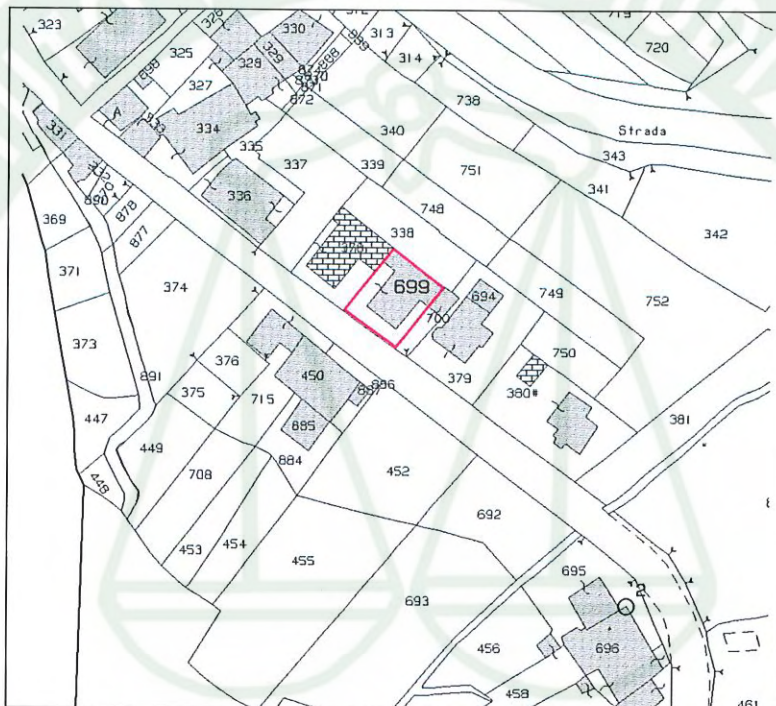
Gli immobili di cui trattasi formano un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al NCT- partita 1 fg. 51 mapp 699 ente urbano di mq 310.



### QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

### Esatta individuazione e descrizione dei beni pignorati



Stralcio estratto di mappa



Vista satellitare



vista frontali sud/ovest abitazione



vista autorimessa posta a sud/est dell'abitazione



vista fronte sud/est abitazione



vista area esterna antistante l'abitazione

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

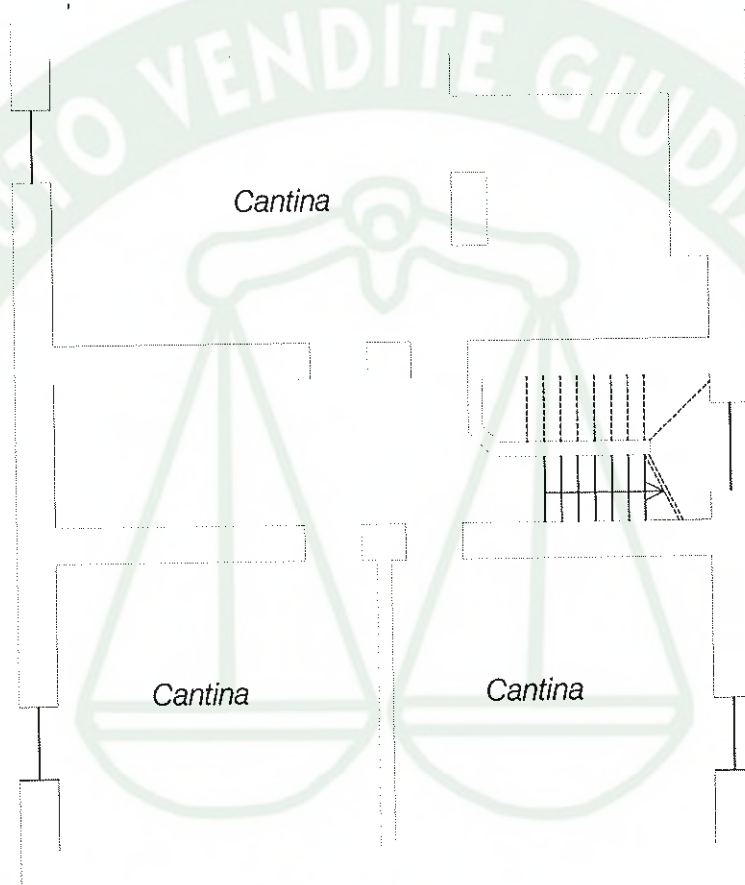
I beni pignorati consistono in un'abitazione con piccola area esterna pertinenziale e due autorimesse.

Il fabbricato abitativo principale è distribuito su n. 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo). Al piano terra, lato Nord-Est, adiacente al fabbricato principale, si sviluppa un corpo accessorio composto da bagno, cantina ed autorimessa dotata di saracinesca. E' presente ulteriore autorimessa adiacente ad entrambi i fabbricati precedentemente descritti, non comunicante con gli stessi e accessibile solo da saracinesca esterna. La copertura del fabbricato abitativo principale è a padiglione; quella del fabbricato adiacente a Nord-Est è a leggio mentre quella dell'autorimessa adiacente ai fabbricati nel lato Sud-Est è a tetto piano. Tutte le facciate sono intonacate e versano in un discreto stato di manutenzione. Vi è differente colorazione nel tinteggio tra il piano terra (colore giallo ocra) ed i piani primo e secondo (colore bianco), sottolineata dalla presenza di una fascia marcapiano. Sono presenti inserti di pietra chiara a vista in prossimità delle finestre. Il cornicione del tetto è intonacato. Non è stato possibile accedere al sottotetto per visionare la struttura della copertura. Il manto di copertura è in tegole. Sono presenti canali e pluviali in lamiera preverniciata in discrete condizioni. Sul lato Sud-Ovest sono presenti, al primo e secondo piano, due balconi con ringhiera metallica e soletta in c.a. I davanzali delle finestre sono in pietra. Al piano terra sono presenti saracinesche avvolgibili a protezione degli ingressi delle autorimesse e delle porte-finestre della taverna che si affacciano sul cortile esterno. I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in legno, notevolmente deteriorate, per tutte le finestre e porte-finestre del primo e del secondo piano, eccetto che per le persiane del locale cucina del primo piano.

I beni pignorati si trovano in località Ostia Parmense che dista 7,25 km dal Comune di Borgo Val di Taro.

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)

## PIANTA PIANO SEMINTERRATO



L'accesso al piano seminterrato avviene dal vano scala interno, accessibile da una porta in legno cieca ad un'anta battente al piano terra. La scala presenta rivestimento in piastrelle di color cotto posate dritte. La pavimentazione del seminterrato è in battuto di cemento. Si segnala la presenza di un'apertura nel pavimento dove vi è l'allaccio alla fogna. Stando alle informazioni pervenute sono presenti problemi di fognatura ed a volte il piano seminterrato si riempie di acqua in quanto non vi è l'ottimale funzionamento della fognatura comunale.

Tutte le pareti sono intonacate, in diverse porzioni vi è un distacco di intonaco. Le pareti sono umide (umidità di risalita). Tutti i vani, eccetto la porzione antistante le scale, hanno una finestra con telaio metallico e vetri opachi. Le finestre sono in pessimo stato

manutentivo. Non sono presenti porte interne.



CANTINA



CANTINA



CANTINA

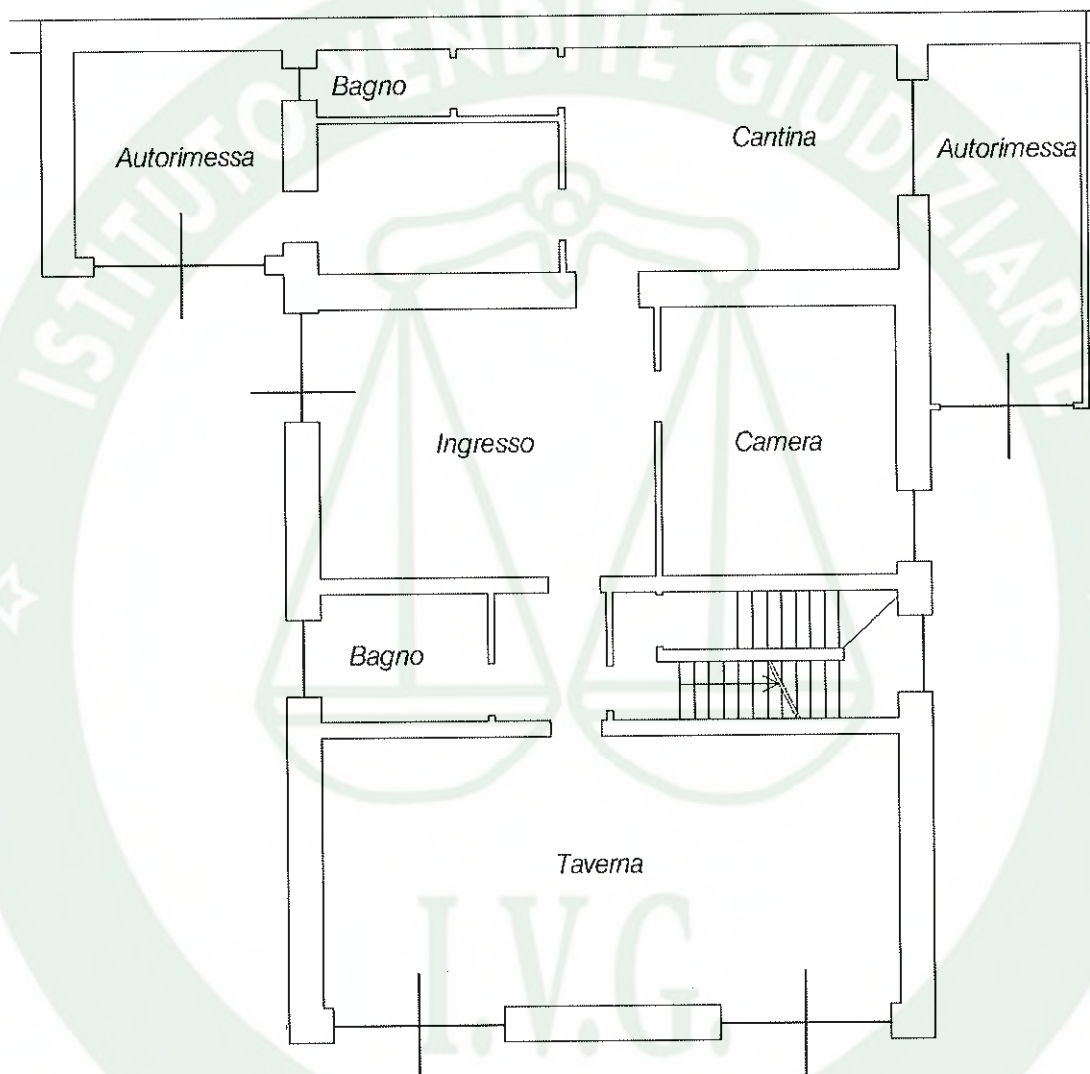


CANTINA

DI PARMA  
[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)



PIANTA PIANO TERRA



[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)



TAVERNA



DISIMPEGNO E BAGNO IN CORSO  
DI COSTRUZIONE



CAMERA



BAGNO



CANTINA

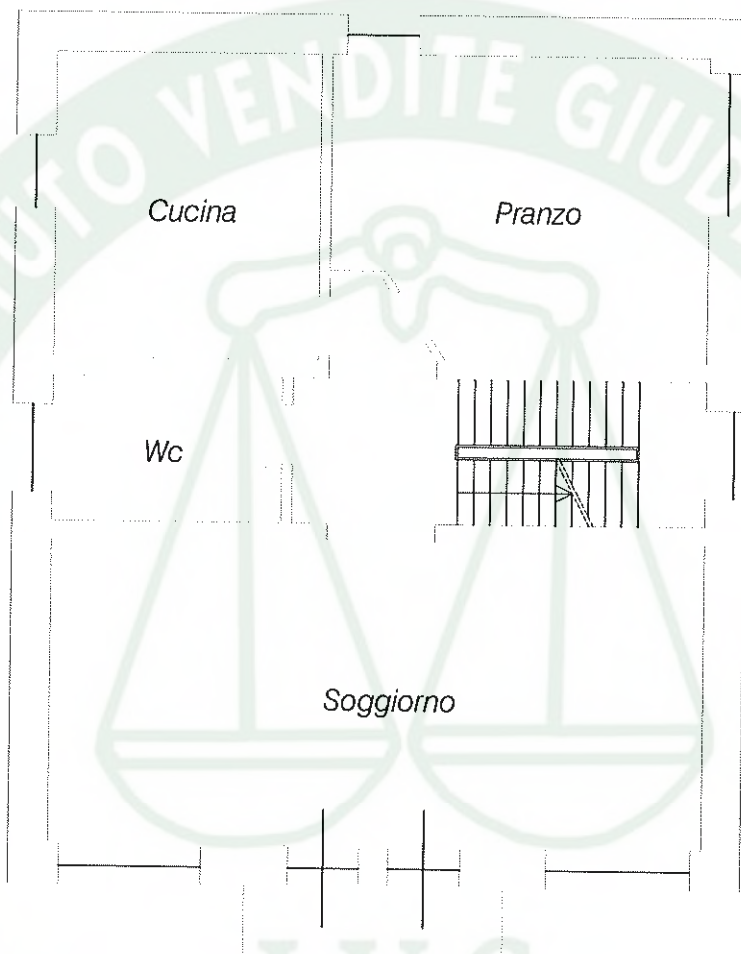


AUTORIMESSA

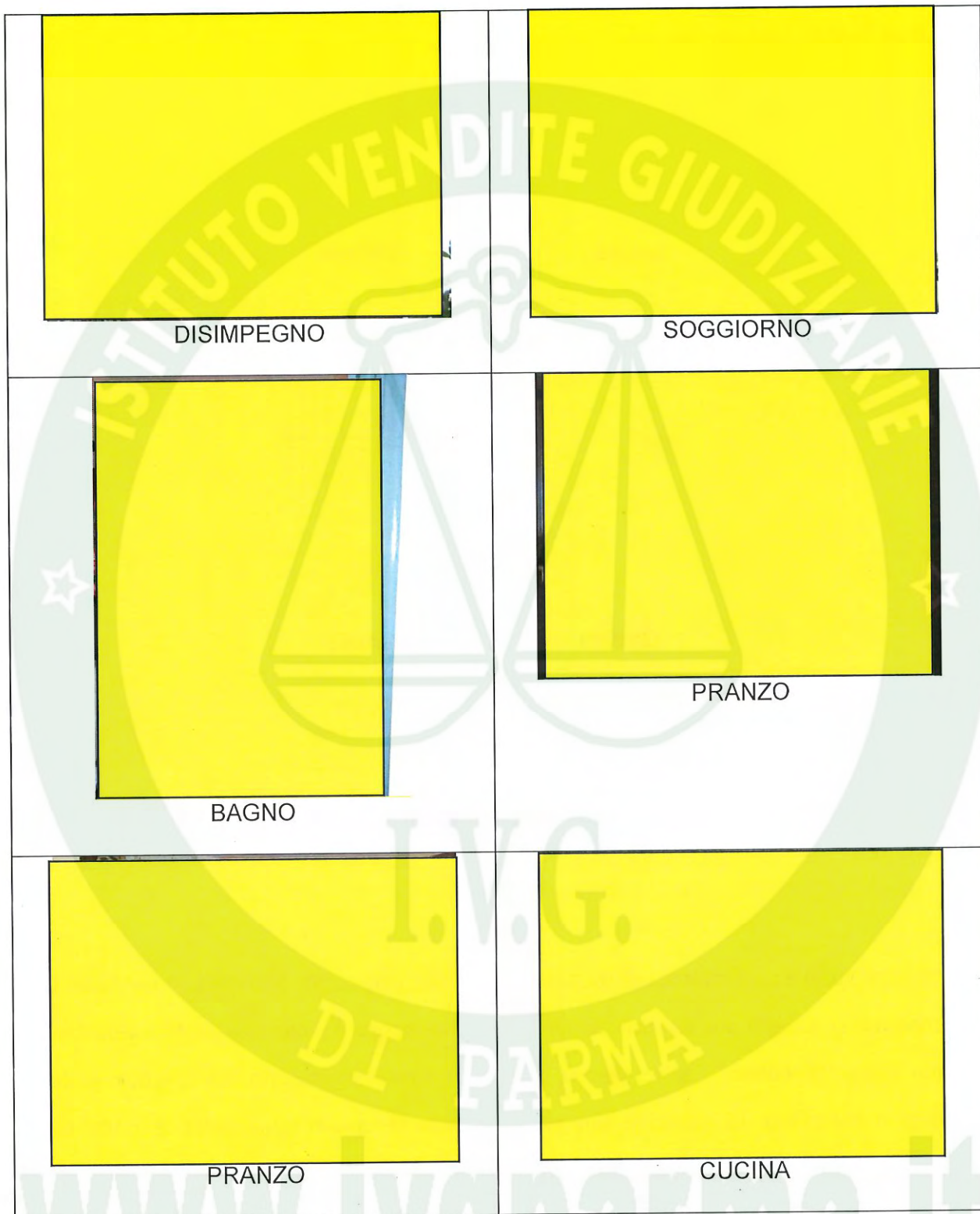
Al piano terra si trovano due disimpegni, due autorimesse, due bagni (dei quali il più piccolo con antibagno e il più grande in ristrutturazione), una cantina, un ingresso, una camera e una taverna adibita a zona giorno. Prospiciente al fabbricato è presente una piccola area cortilizia esterna pertinenziale delimitata da muretto in cls con sovrastante recinzione metallica. Il piano terra ha quattro accessi: i primi due si affacciano sull'area cortilizia esterna, fronte Sud-Ovest e sono dotati di serramenti in alluminio vetrati a tre ante (due fisse e una a battente), il terzo accesso, posto sul fronte Nord-Ovest, è dotato di serramento in alluminio vetrato a due ante (una fissa e una a battente), mentre il quarto ingresso è consentito attraverso l'autorimessa collocata a Nord-Ovest, collegata al fabbricato principale da un disimpegno. La pavimentazione è composta da piastrelle bicolore con posa dritta nel locale autorimessa, da piastrelle quadrate monocolori con posa diagonale nel disimpegno tra cantina e autorimessa, da piastrelle di colore scuro con posa dritta nel bagno con antibagno, da piastrelle in cotto con posa diagonale nella cantina, nella camera, nell'ingresso e nel disimpegno, e da grès di colore chiaro con posa diagonale nella taverna. Il bagno antistante le scale, essendo in fase di ristrutturazione, presenta unicamente il sottofondo. Nel bagno con antibagno e nella cucina è presente un rivestimento ceramico a parete: nel bagno è a piastrelle quadrate di colore bianco, con posa dritta, sino a due terzi di altezza della parete, mentre nella cucina il rivestimento è presente in prossimità dell'angolo cottura ed è costituito da grandi piastrelle di colore scuro di forma quadrata con posa diagonale. Nel bagno a Nord-Est sono presenti un wc, dotato di cassetta esterna a muro, bidet, piatto doccia con tenda, mentre il lavabo è collocato nell'antibagno. Le finestre hanno serramenti in legno con doppio vetro. Nel bagno è presente una finestra con anta a vasistas.

Per la stanza destinata a camera, ricavata nell'"ex laboratorio" si dovrà accertare il rispetto dei requisiti aeroilluminanti ed, in caso questi non siano rispettati, dovrà essere destinata ad altro uso.

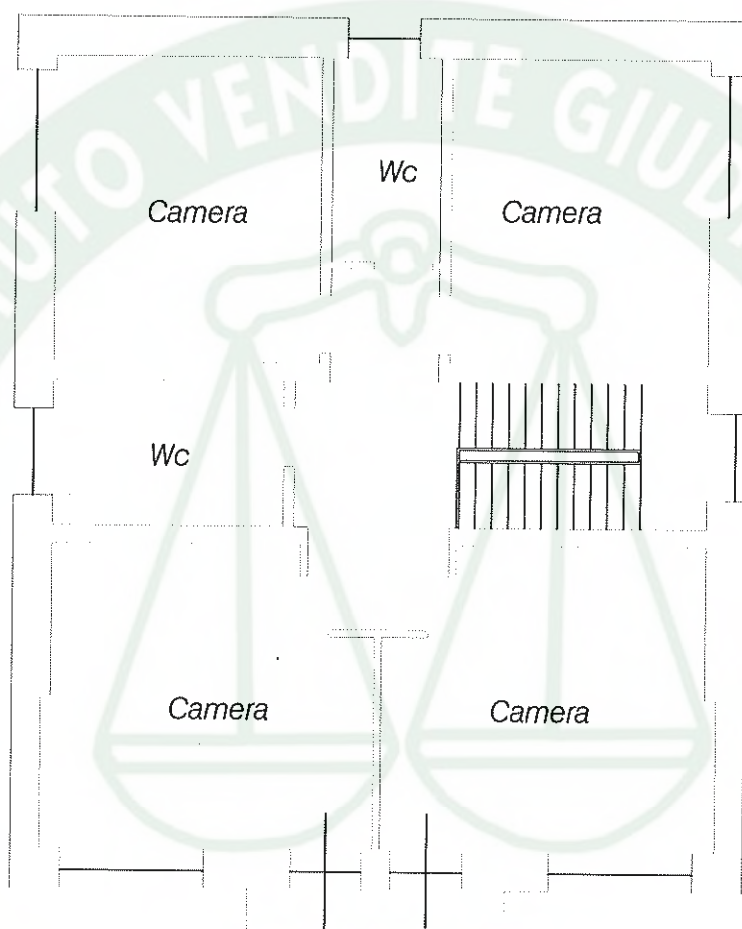
## PIANTA PIANO PRIMO



Dal vano scala interno, si giunge nel disimpegno centrale al piano primo, sul quale si affacciano tutte le stanze: cucina, sala da pranzo, bagno e ampio soggiorno, quest'ultimo dotato di balcone. La pavimentazione è composta da piastrelle quadrate di colore scuro con posa diagonale in tutti i locali, mentre le porte sono tutte in legno di colore grigio a un'anta a battente con inserti di vetro opaco. Il bagno ha un rivestimento a parete fino a un terzo di altezza, in piastrelle rettangolari di colore chiaro con posa dritta. Nel bagno sono presenti wc con cassetta esterna, bidet, vasca da bagno e lavabo. Le finestre hanno serramenti in legno con doppio vetro.



## PIANTA PIANO SECONDO



Sempre dal vano scala interno, si giunge al secondo piano, nel disimpegno centrale. Dal disimpegno si accede alle quattro camere ed ai due bagni. Le camere poste a Sud-Ovest hanno entrambe l'affaccio sullo stesso balcone. La pavimentazione del corridoio e delle camere è composta da piastrelle quadrate di colore terra con posa dritta, le porte sono tutte in legno verniciato grigio a un'anta a battente con inserti di vetro opaco. Il bagno posto a Nord-Est ha una pavimentazione che continua come rivestimento a parete sino a metà altezza, ed è composta da piastrelle quadrate in grès di colore rosso con posa dritta. Nel bagno sono presenti wc con cassetta esterna, doccia e lavabo. Nel bagno del lato Nord-Ovest la pavimentazione è composta da piastrelle quadrate grigie con posa dritta e

un rivestimento a parete, a metà altezza, in piastrelle rettangolari di colore chiaro con posa dritta. Le finestre hanno serramenti in legno con doppio vetro.





VANO SCALA



DISIMPEGNO



CAMERA



BAGNO



BAGNO



CAMERA



## **IMPIANTI**

L'impianto elettrico del fabbricato residenziale è presente in tutti i locali ed è prevalentemente sottotraccia, mentre è a vista nel seminterrato e in alcuni locali del piano terra. I punti luce sono sia a soffitto che a parete.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa di colore bianco, alimentati da caldaie. Si rileva la presenza di due caldaie autonome, una al primo piano in cucina e l'altra al secondo piano nel bagno piccolo.

Non sono presenti né impianto di climatizzazione né impianto fotovoltaico.

La conformità degli impianti andrà accertata da personale tecnico qualificato.

## **Confini**

Il complesso pignorato nel suo insieme confina con:

- a Nord-Est con mappale 388;
- a Sud-Est con mappale 700;
- a Nord-Ovest con mappale 378;
- a Sud-Ovest con strada comunale

## **Individuazione lotti**

Per la tipologia dei beni (abitazione unifamiliare con autorimesse) si ritiene opportuno la formazione di un solo lotto per la vendita.

## **QUESITO 2)**

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione dei fabbricati è antecedente il 02/09/1967.

## **QUESITO 3)**

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di

opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento presso gli uffici tecnici competenti, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il comune di Borgo Val di Taro sono stati depositati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 10547 del 28/10/1955 per sopraelevazione fabbricato. In detta pratica era richiesto di sopraelevare di un piano (piano secondo) il fabbricato;
- Concessione edilizia 06595 del 01/09/1958 per costruzione autorimessa;
- Concessione Edilizia n. 229 del 01/09/1995 per variazioni interne, variazioni prospettiche, ampliamento del vano porta della legnaia per ricavare un'autorimessa;
- Abitabilità del 06/04/1998;
- Denuncia di Inizio attività n. prot. 3178 del 02/07/2007 per redistribuzione spazi interni, trasformazione finestra nuova cucina in portafinestra, adeguamento impianti tecnologici, pavimenti e rivestimenti, pitturazione facciata, rifacimento pavimentazione esterna in blocchetti di cls in sovrapposizione. Si segnala che in seguito a detto titolo edilizio è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori n. 2258 del 31/07/2007 in quanto il Comune ha accertato che erano in corso lavori che coinvolgevano le strutture senza aver avviato i procedimenti previsti dalla normativa vigente, in particolare i lavori riguardavano:
  - o Realizzazione di soletta in latero-cemento sostenuta da travi metalliche poggianti su pilastri in muratura, in ampliamento al fabbricato esistente con la creazione di terrazza aperta e di sottostante portico di accesso ai garage;
  - o Realizzazione di nuove aperture nella muratura portante interna e perimetrale dell'edificio, con creazione di nuovi collegamenti interni ed esterni (esempio: trasformazione di finestra in porta finestra per l'accesso alla nuova terrazza);
  - o Consolidamento di solai esistenti mediante l'inserimento di travature in profilato metallico.

Successivamente il Comune ha emesso ordinanza di demolizione n. 2305 del

16/10/2007 la quale riporta "Constatato e verificato che tale intervento è stato eseguito in totale difformità e con varianti essenziali rispetto al titolo abilitativo, nonché senza il deposito del progetto strutturale previsto dalla normativa antisismica ordina la rimozione e demolizione di tutte le opere abusive in premessa indicate e di rendere gli edifici conformi agli strumenti urbanistici edilizi".

- Denuncia di Inizio Attività n. prot. 5718 del 20/10/2009 per sistemazione manto di copertura, installazione cornicione sottogronda prefabbricato in polistirene, formazione di canne fumarie esterne, parziale chiusura di portafinestra piano terra lato sud, sistemazione facciata, modifica accessi carroia e pedonale, formazione muretto, recinzione e giardino.

#### **Verifica conformità edilizia urbanistica e catastale**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Non sussiste la conformità edilizia.

La pratica DIA n. prot. 5718 del 20/10/2009 presenta una distribuzione degli spazi interni, al piano terra, differente dallo stato dei luoghi. I due "ex negozi" sono rappresentati separati mentre costituiscono un unico locale. L'ingresso dell'abitazione è ancora nella sua originaria collocazione, antistante il vano scala, mentre attualmente in detta porzione è in corso di realizzazione un bagno (con trasformazione di porta di accesso in finestra) e l'ingresso è stato spostato nell'"ex laboratorio". La porzione di fabbricato posta a Nord-Est che si sviluppa sul solo piano terra non è un unico vano ma ha delle ripartizioni. Differente è anche la sistemazione esterna. A questa pratica non è seguita regolare chiusura dei lavori.

Per quanto concerne i piani primo e secondo, rappresentati nella DIA n. prot. 3178 del 02/07/2007, le piante corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione di nicchie nelle due camere poste a Sud-Ovest ed alla lieve trasformazione apportata in prossimità dell'ingresso della sala pranzo al primo piano.

Per quanto concerne la DIA del 2007 si segnala che, in seguito alla stessa, il Comune di

Borgo Val di Taro ha emesso l'ordinanza n. 2258 in data 31/07/2007 di sospensione dei lavori in quanto la tipologia dei lavori presupponeva il deposito del progetto strutturale previsto dalla normativa antisismica, in particolare:

- ampliamento fabbricato esistente con la creazione di terrazza aperta e sottostante portico di accesso al garage;
- realizzazione di nuove aperture nella muratura portante interna e perimetrale dell'edificio;
- consolidamento dei solai mediante l'inserimento di travature metalliche.

Oltre alla mancanza del progetto strutturale detti interventi non erano nemmeno ricompresi tra quelli indicati nel titolo abilitativo depositato in Comune.

Al riguardo si precisa che la terrazza esterna è stata rimossa e conseguentemente è venuto meno l'abuso edilizio. Per quanto concerne le altre lavorazioni citate, le stesse, sono state eseguite senza alcuna regolarizzazione. Come precedentemente detto, in seguito alla DIA del 2007 era stata presentata una DIA nel 2009 per *"sistemazione manto di copertura – installazione cornicione sottogronda prefabbricato in polistirene - formazione di n. 3 canne fumarie – parziale chiusura portafinestra piano terra lato Sud-Ovest – sistemazione facciata – modifiche accessi carraio e pedonale – formazione muretto, recinzione e giardino"*. Pertanto nonostante sia stato presentato ulteriore titolo edilizio nel 2009 non viene fatta alcuna menzione del consolidamento dei solai precedentemente effettuato. Analizzando la documentazione non è emersa alcuna richiesta di integrazione da parte del Comune di Borgo Val di Taro.

Altro aspetto da segnalare è che, nelle pratiche edilizie menzionate, non si fa minimamente riferimento al fatto che allo stato attuale non sono più presenti, oltre all'abitazione, n. 2 negozi e n. 1 laboratorio e che questi locali fanno parte a tutti gli effetti dell'abitazione.

Secondo la legislazione regionale ogni mutamento d'uso è rilevante urbanisticamente ed è subordinato a titolo edilizio e consentito verso usi considerati ammissibili dagli strumenti urbanistici. In questo caso specifico, il cambio d'uso delle tre unità precedentemente citate in residenziale è da considerarsi ammesso in quanto l'uso residenziale era già presente.

Si ritiene che il cambio di destinazione d'uso da C/1 (negozio) e C/3 (laboratorio) ad A/3 (residenziale) sia esonerato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi) in quanto trattasi di ristrutturazione edilizia (avendo cambio di destinazione d'uso) senza aumento di carico urbanistico, con opere relative alle sole modifiche dei prospetti, accompagnata da opere di manutenzione straordinaria.

Si avrebbe un aumento di carico urbanistico se il mutamento d'uso verso una categoria funzionale differente (le categorie funzionali sono: residenziale-turistico/ricettiva-produttiva-direzionale-commerciale-rurale) richiedesse maggiori oneri o dotazioni territoriali.

Vi è l'esonero per i contributi D ed S (contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S"). Detti contributi, sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi destinazione produttiva o rurale (se svolta da non aventi titolo).

Vi è l'esonero del contributo CS (contributo straordinario dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato).

Rimane da corrispondere il QCC (costo di costruzione, che è un'imposta riferita all'aumento di valore dell'edificio a seguito dell'intervento edilizio). Detto onere è da corrispondere anche nel caso in cui vi sia mutamento di destinazione d'uso senza aumento di superficie utile. Ai fini della determinazione della quota del costo di costruzione si prende la differenza tra la media dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di zona della destinazione di progetto e quella della destinazione all'atto della presentazione del titolo edilizio e la si moltiplica per il coefficiente di 0,475.

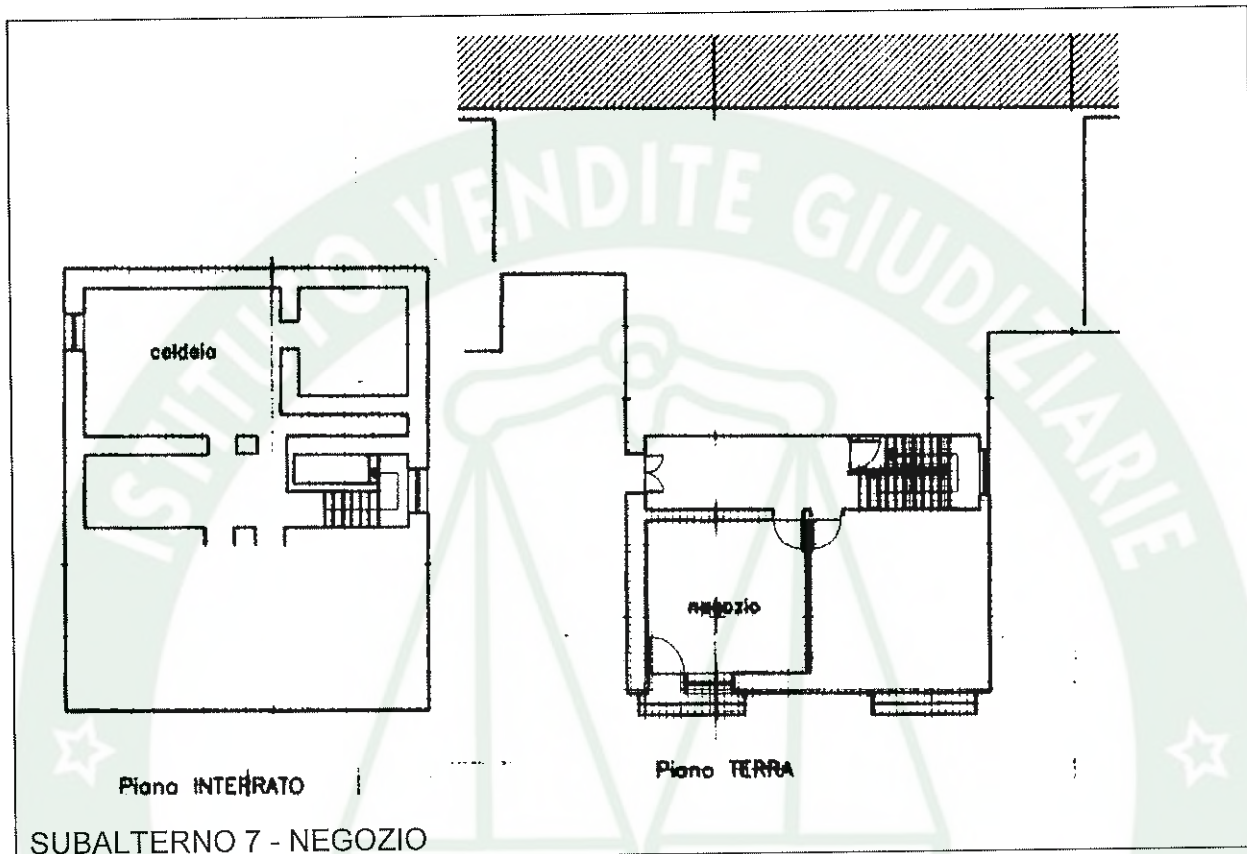
Alla luce di quanto esposto si renderà necessario, al fine di ripristinare la conformità edilizia, presentare una pratica SCIA in sanatoria comprensiva di richiesta autorizzazione sismica in sanatoria (da trasmettersi alla struttura tecnica competente per territorio) per regolarizzare sia le opere strutturali effettuate senza autorizzazione sia le difformità minori,

nonché regolarizzare la destinazione d'uso di tutti gli ambienti. Per quanto riguarda l'oblazione per la pratica sismica l'importo ammonta ad € 2.000,00, per quanto riguarda il calcolo del contributo di costruzione l'importo ammonta ad € 2.398,70 per l'ex laboratorio e € 1.900,00 per gli ex negozi. Detti importi sono stati desunti utilizzando l'applicativo web regionale per il calcolo automatico del contributo di costruzione. Detto applicativo consente di calcolare il contributo dovuto per qualsiasi intervento edilizio, assumendo le regole generali stabilite dalla DAL 186/2018 e le determinazioni con le quali i comuni l'hanno recepita. Gli importi relativi al calcolo del contributo di costruzione sono da intendersi indicativi in quanto non è stato possibile avere il controllo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Val di Taro (in quanto il comune entra nel merito delle verifiche solamente con il deposito di una pratica). Inoltre si sottolinea che i valori cambiano nel tempo, basandosi sulle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che cambiano semestralmente. Si ritiene inoltre alquanto complessa l'implementazione della pratica SCIA in sanatoria, che richiede tassativamente la presenza di un ingegnere. Non è da escludere, inoltre, che se i solai, così come sono stati realizzati, non consentono di rientrare nei parametri attuali previsti dalla normativa vigente, si renda necessario effettuare opere aggiuntive in modo tale che il consolidamento attuato sia conforme. In questa sede non è fattibile ipotizzare o meno questa eventualità che potrà essere appurata solamente in seguito a calcoli statici effettuati da ingegnere abilitato.

Si stima in 6.000,00 l'onorario per l'implementazione della pratica SCIA in sanatoria, la quale, oltre che a sanare le difformità precedentemente rilevate, consentirà di portare le unità immobiliari da 6 (n. 1 A/3 – n. 2 C/1 – n. 1 C/3 – n. 2 C/6) a 3 (n. 1 A/3– n. 2 C/6), in seguito a variazione, oltre che urbanistica, anche catastale.

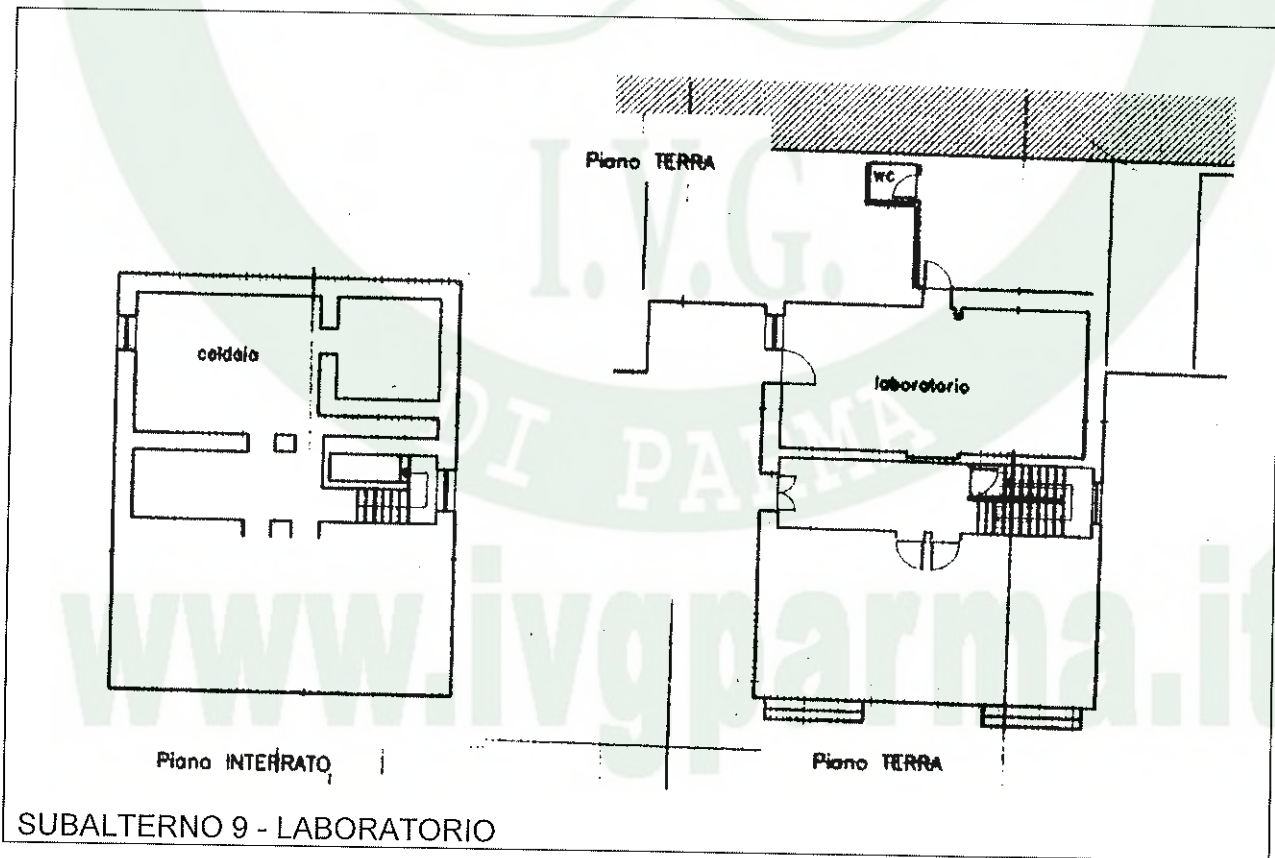
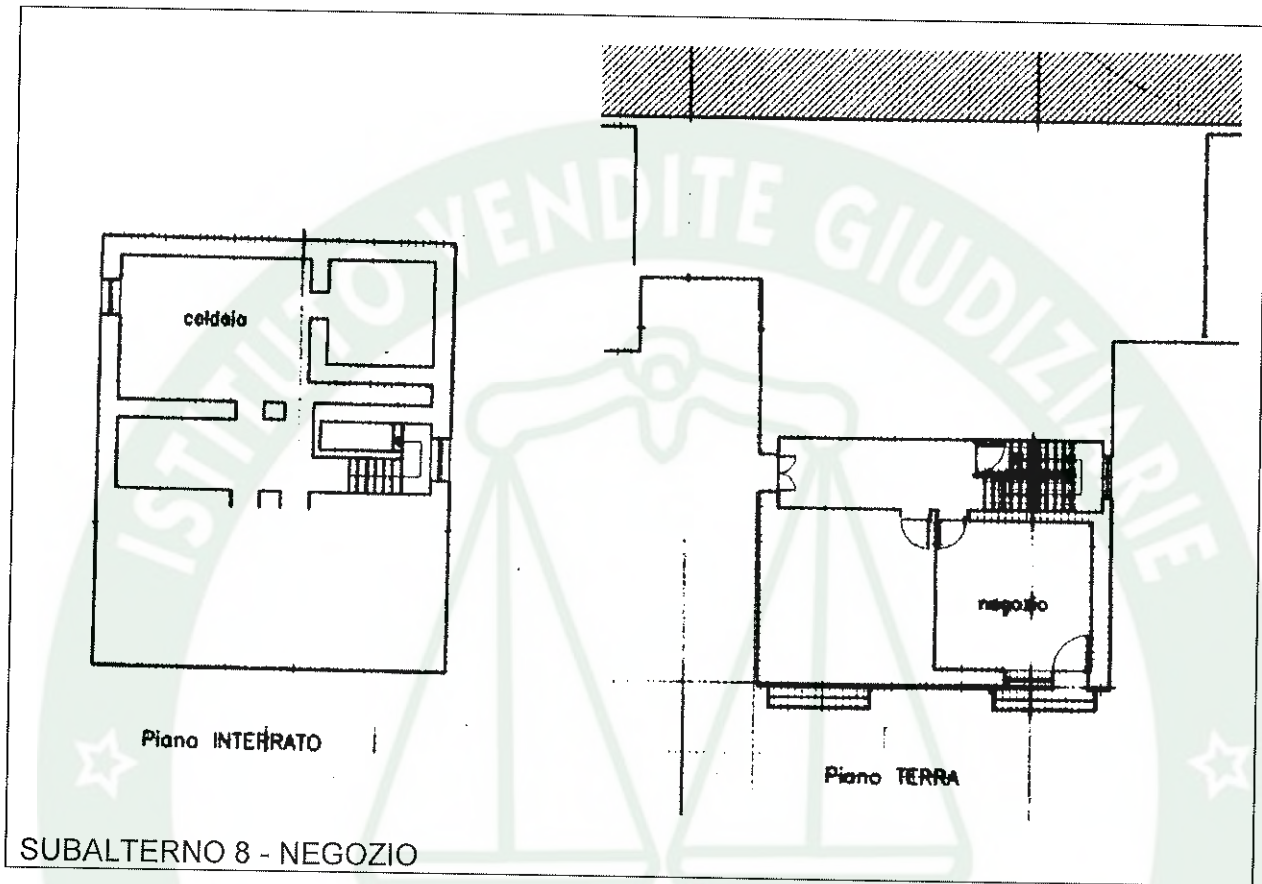
### **CONFORMITA' CATASTALE**

Il complesso pignorato ha un'identificazione catastale che non corrisponde allo stato dei luoghi. Catastalmente figurano n. 2 autorimesse (subalterni e 10 e 11) n. 2 negozi (subalterni 7 e 8), n. 1 laboratorio (subalterno 9) ed un'abitazione (subalterno 14), come da stralci planimetrie catastali di seguito riportate.

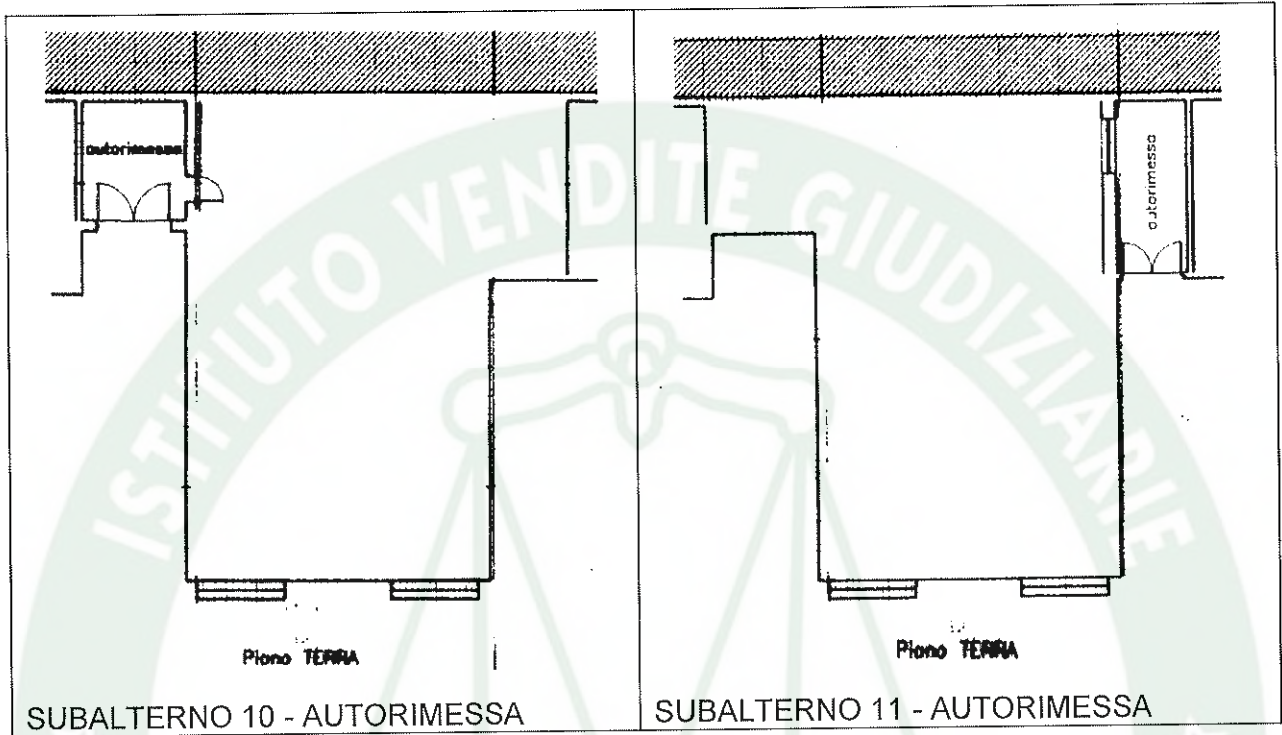


SUBALTERNO 7 - NEGOZIO

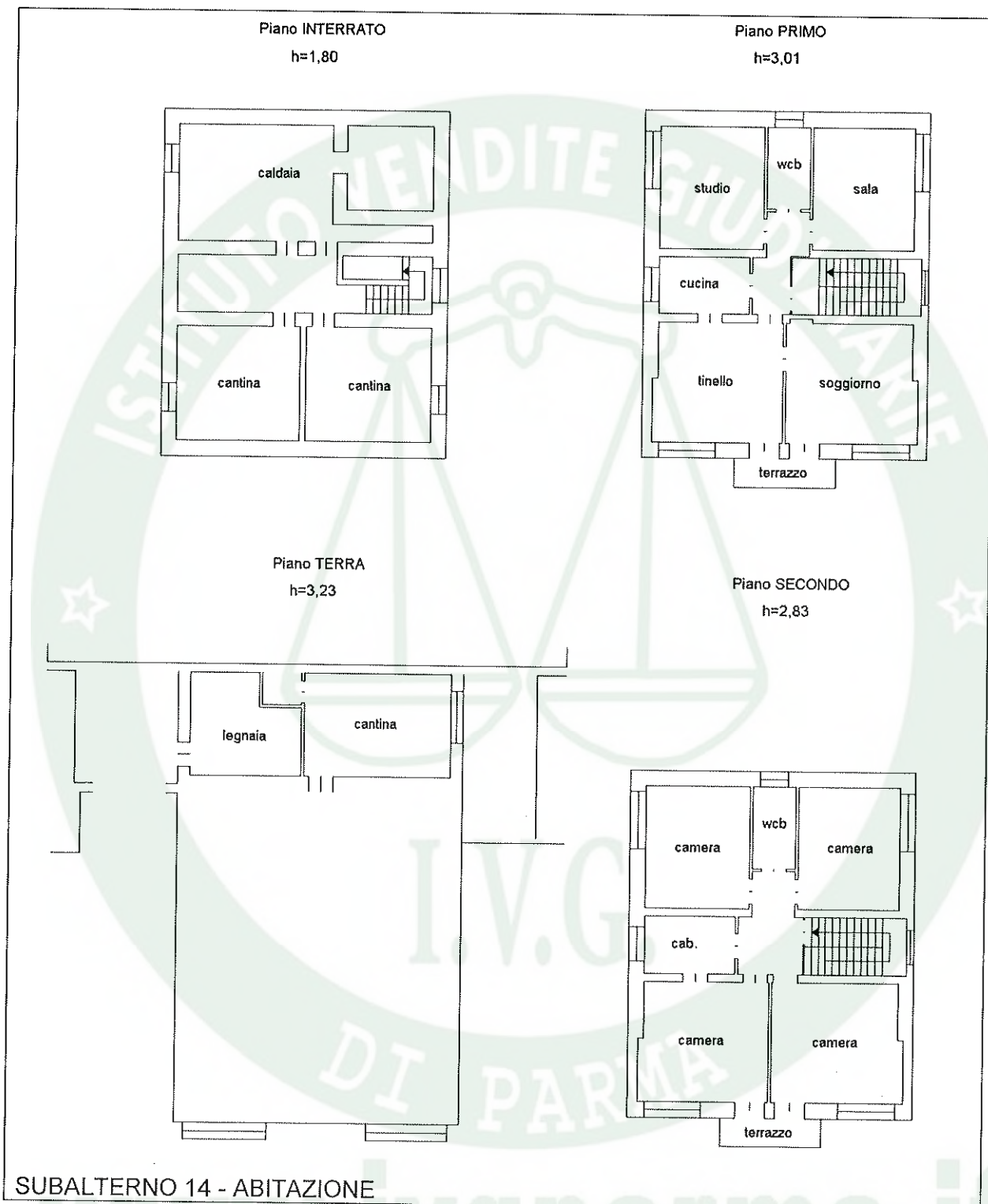
[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)







I.V.G.  
DI PARMA  
[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)



La conformità catastale sussiste unicamente per le due autorimesse.

I due negozi ed il laboratorio sono stati annessi all'abitazione. I due negozi sono stati trasformati in un solo locale adibito a taverna. Il laboratorio, anch'esso annesso

all'abitazione, è stato ripartito generando il nuovo accesso all'abitazione oltre ad una camera.

La conformità catastale verrà ripristinata con la soppressione dei due negozi e del laboratorio e con la nuova identificazione planimetrica dell'abitazione.

Si dovrà presentare una pratica DOCFA per la quale si quantificano in € 450,00 le spese tecniche oltre ad € 50,00 per diritti catastali.

#### **QUESITO 4)**

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

La procedura non riguarda terreni.

#### **QUESITO 5)**

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

#### **Estremi Catastali riportati nell'atto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento viene riportato:

catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro, al foglio 51, mapp. 699:

- Sub. 7, p. S1-T, Cat. C/1, Cl. 4, mq 19, r.c. € 118,73
- Sub. 8, p. S1-T, Cat. C/1, Cl. 4, mq 19, r.c. € 118,73
- Sub. 9, p. S1-T, Cat. C/3, Cl. 6, mq 40, r.c. € 97,09
- Sub. 10, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, mq 13, r.c. € 28,20
- Sub. 11, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, mq 14, r.c. € 30,37
- Sub. 14, p. S1-T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 12,5, r.c. € 806,96

Vi è pertanto corrispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

#### **QUESITO 6)**

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato

sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Le unità immobiliari pignorate sono interamente di proprietà del debitore.

### QUESITO 7)

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### Provenienza ventennale dei beni

Al debitore gli immobili sono pervenuti in proprietà tramite atto di compravendita a nome del Notaio Rodolfo Cavandoli del 20/11/2006 n. rep. 95786 da podere .....

Alla signora .....i beni sono pervenuti in seguito a successione di .....(deceduto il 20/03/1960) devolutasi in seguito a testamento olografo pubblicato con atto n. 16382 di rep. del Notaio Fausto Trivoli in data 04/04/1960.

#### Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 12/12/2006 al n. 779 del Reg. Part., derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio RODOLFO CAVANDOLI in data 28/11/2006 n. 95787/19372 di rep.:

1a) A FAVORE di ..... con sede a .....  
per la quota di 1/1.

1b) CONTRO .....per la quota di 1/1

2) **Ipoteca giudiziale** (decreto ingiuntivo) del 24/03/2016, n. 969/2016 di rep., iscritta a Parma in data 27/05/2016 al n. 1443 del Reg. Part. :

2a) A FAVORE di ....., per la quota di 1/1

2b) CONTRO .....per la quota di 1/1

3) **Ipoteca Con. Amministrativa/riscossione** (ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo) del 13/11/2017, n. 1171/7817 di rep., iscritta a Parma in data 14/11/2017 al n. 3406 del Reg. Part. :

3a) A FAVORE di

per la quota di 1/1.

3b) CONTRO .....per la quota di 1/1

4) **Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobili) del 31/07/2020, n. 2166 di rep.,  
trascritto a Parma in data 25/09/2020 al n. 11592 del Reg. Part.:

4a) A FAVORE ..... per la  
quota di 1/1

4b) CONTRO .....per la quota di 1/1

#### **QUESITO 8)**

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

#### **Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati**

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.
- Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (Allegato C), da quanto recepito nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
  - 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà);
  - 30% (cantine, soffitte e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali. Detto coefficiente dovrebbe essere il 50% ma considerato il mediocre stato

manutentivo si ritiene congruo applicare il 30%;

- 30% (balconi, terrazzi e similari) per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali;

	mq	superficie ponderata	mq (circa)
ABITAZIONE			
FG 51 MAPP. 699 sub 7/8/9/14			
PIANO INTERRATO	116,10	30%	34,83
PIANO TERRA	163,85	100%	163,85
PIANO PRIMO	115,50	100%	115,50
BALCONE PIANO PRIMO	3,60	30%	1,08
PIANO SECONDO	115,50	100%	115,50
BALCONE PIANO SECONDO	3,60	30%	1,08
AREA ESTERNA	117,00	10%	11,70
		<b>TOTALE</b>	<b>443,54</b>
AUTORIMESSE			
FG 51 MAPP. 699 sub 10/11			
PIANO TERRA	27,00	100%	27,00
		<b>TOTALE</b>	<b>27,00</b>

#### Determinazione valore di mercato

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Semestre 2 – anno 2021), per il Comune di Borgo Val di Taro, si desumono i seguenti valori di mercato unitari, per zona D3 - Zona periferica destinazione residenziale, stato conservativo normale:

- abitazioni civili tra €/mq 650,00 ed €/mq 950,00

- abitazioni di tipo economico tra €/mq 390,00 ed €/mq 560,00

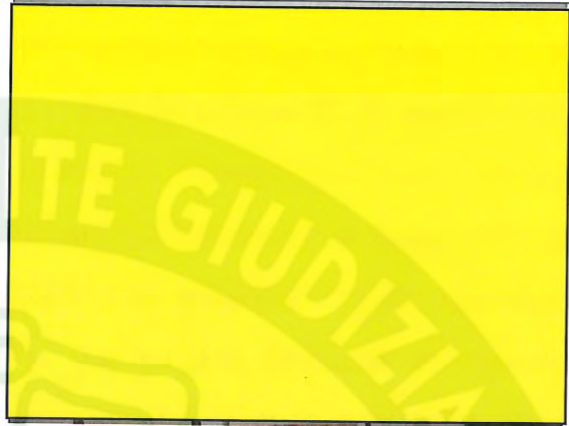
- box tra €/mq 195,00 ed €/mq 285,00

Analizzando anche gli annunci di case in vendita in Borgo Val di Taro, località Ostia, si desumono valori di €/mq di 562,00/552,00/542,00. Si ritiene congruo applicare un valore al mq di € 550,00 per l'abitazione ed € 195,00 per le autorimesse. La valutazione tiene conto dello stato del fabbricato che, nel suo complesso, è discreto. Si segnalano, in ogni modo alcune situazioni di degrado o di assenza di finiture, come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata.





degrado finestrini vano scala



infiltrazioni d'acqua



mancanza di veletta di chiusura nel controsoffitto in cartongesso



annerimenti nell'intradosso della soletta dei balconi

	mq	€/mq	valore commerciale
ABITAZIONE	444,00	€ 550,00	€ 244.200,00
AUTORIMESSE	27,00	€ 195,00	€ 5.265,00
			€ 249.465,00



Di seguito si calcola il valore commerciale al netto delle detrazioni derivanti dalla regolarità urbanistica ed edilizia e catastale.

VALORE COMMERCIALE TOTALE		€ 249 465,00
DETRAZIONI		
spese tecniche per sanatoria	€ 6 000,00	
oblazione sanatoria	€ 2 000,00	
contributo costruzione	€ 4 298,70	
spese tecniche per variazione catastale (DOCFA)	€ 500,00	
IMPORTO TOTALE DETRAZIONI		€ 12 798,70
VALORE COMMERCIALE TOTALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 236 666,30

#### Abbattimento forfettario

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

$$€ 236.666,30 - 20\% (€ 47.333,26) = € 189.333,04 \text{ arrotondato ad } € 189.000,00$$

#### Valore finale dei beni

Il valore finale di suddetti beni, al netto delle predette detrazioni ed abbattimenti, è pari ad **€ 189.000,00.**

#### QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1) trattasi di lotto unico.

#### QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono liberi.

### **Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

(vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni)

Le unità immobiliari pignorate ricadono nel PRG del Comune di Borgo Val di Taro in zona di completamento di tipo 1.

Dalla documentazione catastale i beni non risultano gravati da censo, e livello.

### **QUESITO 11)**

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **QUESITO 12)**

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato sono riportate le planimetrie e la documentazione fotografica.

### **QUESITO 13)**

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 10 agosto 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Erika Abbati

#### ALLEGATI

- 1) Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato;
- 2) Avviso di inizio operazioni peritali
- 3) Visure catastali storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Piante dello stato reale dei luoghi
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Titoli edilizi
- 9) Ispezione ipotecaria
- 10) Copia atto di provenienza
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 12) Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)
- 13) Attestazione di inoltro perizia al creditore

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)