

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

Oggetto: Chiarimento perizia LOTTO 4.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti ricevuta da U.N.A. - Ufficio Notarile Associato, circa la stima del terreno posto nel Comune di Montechiarugolo, località Monticelli Terme, seminativo, identificato al NCT del Comune di Montechiarugolo, foglio 6, particella 314, si precisa quanto segue:

VISTO

- il CDU emesso dal Comune di Montechiarugolo in data 26/09/2022;

CONSIDERATO

- la conformazione della particella, che la colloca quasi integralmente all'esterno del territorio urbanizzato;
- le specifiche caratteristiche della stessa;

confermo la valutazione fatta in sede di stima.

Parma, 04/07/2023

in fede



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4: TERRENO, NATURA SEMINATIVO

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO, Monticelli Terme

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N.131/2021 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO: xxx

CREDITORE PROCEDENTE: xxx

CONSULENTE TECNICO: ARCH. VALBUZZI VIVIANA

CONFERIMENTO INCARICO: in data 25/07/2022

ACCETTAZIONE INCARICO: in data 01/08/2022

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: in data 22/08/2022

Parma, li

E.S. arch. Valbuzzi Viviana



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
 2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
 3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
 4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)
-

I

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Esecutato: xxx.

Sede legale:

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO (quesito 5)

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto di stima sono come di seguito identificati:

NCEU Comune di Montechiarugolo (PR):

- foglio 12, mappale 633, subalterno 15, categoria D/8;
- foglio 12, mappale 633, subalterno 16, categoria C/6;
- foglio 12, mappale 633, subalterno 17, categoria C/2;
- foglio 12, mappale 632, subalterno 1, categoria D/5.

NCT Comune di Montechiarugolo (PR):

- foglio 6, mappale 314, categoria T, 10 are 65 centiare.

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO (quesito 5)

In seguito a visura aggiornata, eseguita in data 22/08/2022, i beni indicati nell'atto di pignoramento risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio come di seguito meglio specificato:

NCEU Comune di Montechiarugolo (PR):

- foglio 12, particella 633, subalterno 15, categoria D/8, via G. Spadolini n.14, piano S1-T;
- foglio 12, particella 633, subalterno 16, categoria C/6 classe 5, via Giovanni Spadolini n.14, piano S1;
- foglio 12, particella 633, subalterno 17, categoria C/2 classe 3, via Giovanni Spadolini n.14, piano S1;
- foglio 12, particella 632, subalterno 1, categoria D/5, via G. Spadolini n.16/B, piano T;

NCT Comune di Montechiarugolo (PR):

- foglio 6, particella 314, seminativo classe 3, 1.065mq.

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni attuale, e la descrizione come da atto di

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
 2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
 3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
 4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)
-

pignoramento.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI (quesito 9)

La sottoscritta, vista la natura e la localizzazione dei beni oggetto di stima, ritiene opportuno costituire n.4 lotti separati. In particolare:

LOTTO n.1: unità immobiliare sita nel Comune di Montechiarugolo, località Monticelli Terme, via G. Spadolini n.14, costituita da unità immobiliare con destinazione D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), destinato a forno con annesso locale di vendita al pubblico e deposito al piano seminterrato + deposito/magazzino, piano seminterrato. Beni identificati al NCEU del Comune di Montechiarugolo, foglio 12, particella 633, subalterno 15 (D/8) + subalterno 17 (C/2);

LOTTO n.2: unità immobiliare sita nel Comune di Montechiarugolo, località Monticelli Terme, via G. Spadolini n.16/B con destinazione D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione). Bene identificato al NCEU del Comune di Montechiarugolo, foglio 12, particella 632, subalterno 1 (D/5);

LOTTO n.3: autorimessa sita nel Comune di Montechiarugolo, località Monticelli Terme, via G. Spadolini n.14. Bene identificato al NCEU del Comune di Montechiarugolo, foglio 12, particella 633, subalterno 16.

LOTTO n.4: terreno sito nel Comune di Montechiarugolo, località Monticelli Terme, seminativo. Bene identificato al NCT del Comune di Montechiarugolo, foglio 6, particella 314.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I beni vengono pignorati per la quota di 1/1, in proprietà di xxx.

5. CREDITO FONDIARIO

Sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U. "Leggi in materia bancaria e creditizia" approvato con D.L. 385/1993.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
 2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
 3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
 4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)
-

III

LOTTO 4

TERRENO, NATURA SEMINATIVO

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO, Monticelli Terme

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

- xxx.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non ci sono comproprietari o titolari di altri diritti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (quesito 1)

Diritto reale pignorato. Piena proprietà del bene sopra indicato, in capo alla ditta esecutata in ragione di 1/1 di proprietà.

Indirizzo. Comune di Montechiarugolo, località Monticelli Terme.

Tipologia.

- Terreno, censito al NCT di Montechiarugolo, quale seminativo classe 3.

Superficie catastale. 1.065mq.

Estremi catastali. Beni censiti al NCT del Comune di Montechiarugolo:

- foglio 6, particella 314.

Confini. Dedotti dai documenti catastali:

- a nord, con particella 272;

- a sud, con particella 192;

- a est, con particella 315;

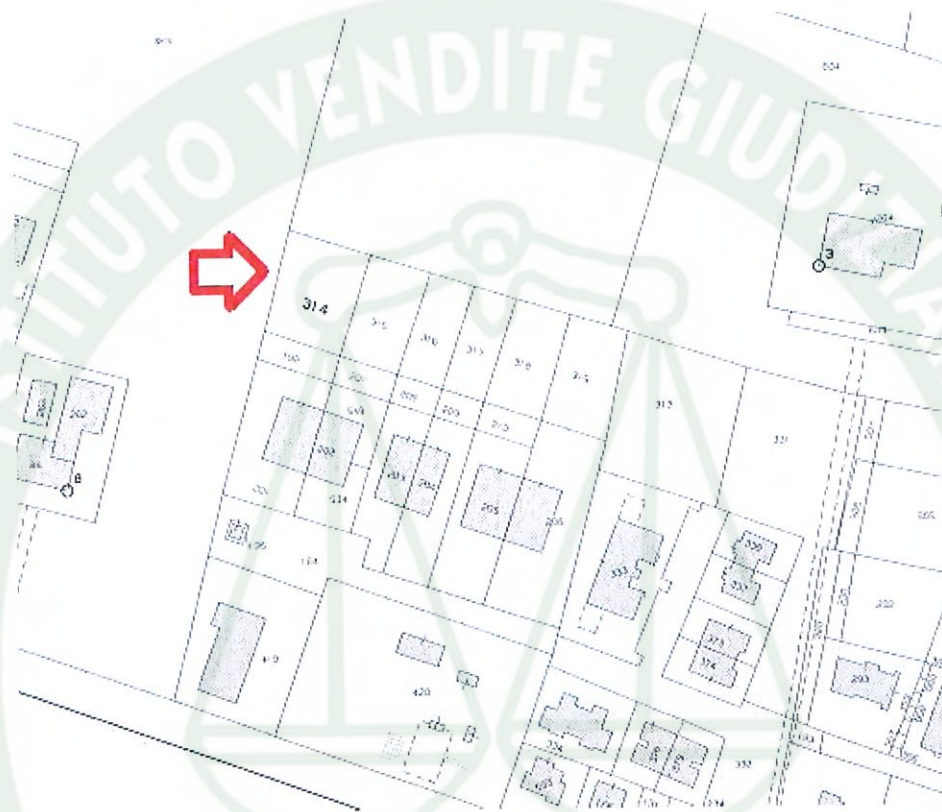
- a ovest, con particella 383.

Eventuali pertinenze. Nessuna.

www.ivgparma.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)



4. DESCRIZIONE DEL BENE (quesito1)

a) Caratteristiche dell'immobile.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)

Tipologia del terreno. Il bene è attualmente incolto, utilizzato come deposito/discarica di materiali edili.

Accessi alla proprietà. L'appezzamento risulta intercluso. Attualmente è raggiungibile da sud, attraversando la particella 201 e la particella 192, entrambe di proprietà della ditta esecutata. In particolare l'accesso alla particella 201, ente urbano, è delimitato da cancello carraio. Il terreno è parzialmente recintato con rete plasmatica su paletti in ferro, in parte delimitato da vegetazione ad alto fusto.

Superficie commerciale. 1.065mq, corrispondente alla superficie catastale.

Condizioni di manutenzione. Insufficienti



b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione.

Il Comune di Montechiarugolo è situato a lato della sponda sinistra del torrente Enza, nell'alta pianura, al confine con la provincia di Reggio Emilia. La località di Monticelli si trova più vicina alla città di Parma, dalla quale dista solo 10Km, e con cui è ben collegata. Qui si trova un centro termale ben attrezzato.

(Fonte: Listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Parma)

5. STATO DI POSSESSO (quesito10)

Da controllo presso l'Agenzia delle Entrate in data 31/08/2022, l'immobile risulta libero.

Bene libero, per il decreto di trasferimento.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
 2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
 3. AUTORIZZAZIONE C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
 4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)
-

6. PROVENIENZA VENTENNALE (quesito 6 -7)

Alla data odierna l'immobile oggetto di pignoramento appartiene alla ditta esecutata, in ragione di 1/1 di proprietà. Di seguito si ricostruiscono i passaggi di proprietà dello stesso, nel ventennio antecedente il pignoramento:

- alla ditta esecutata veniva assegnato il diritto di piena proprietà sull'immobile, a mezzo atto di divisione a rogito notaio Franco Vincenzo in data 30/04/2008, n.rep.52687/18115, trascritto a Parma il 30/05/2008 ai n.ri9086/12939;
- in precedenza pervenne alla medesima in ragione di 159/1000, a xxx per 396/1000, ai signori xxx per 135/1000, a xxx per 58/1000, a xxx per 84/1000, a xxx per 100/1000, a xxx per 58/1000, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Stefano Lavagetto in data 17/05/2000, n.rep.37799, trascritto a Parma il 25/05/2000 ai n.ri5226/8102.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito 7)

a) Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Nessuno.

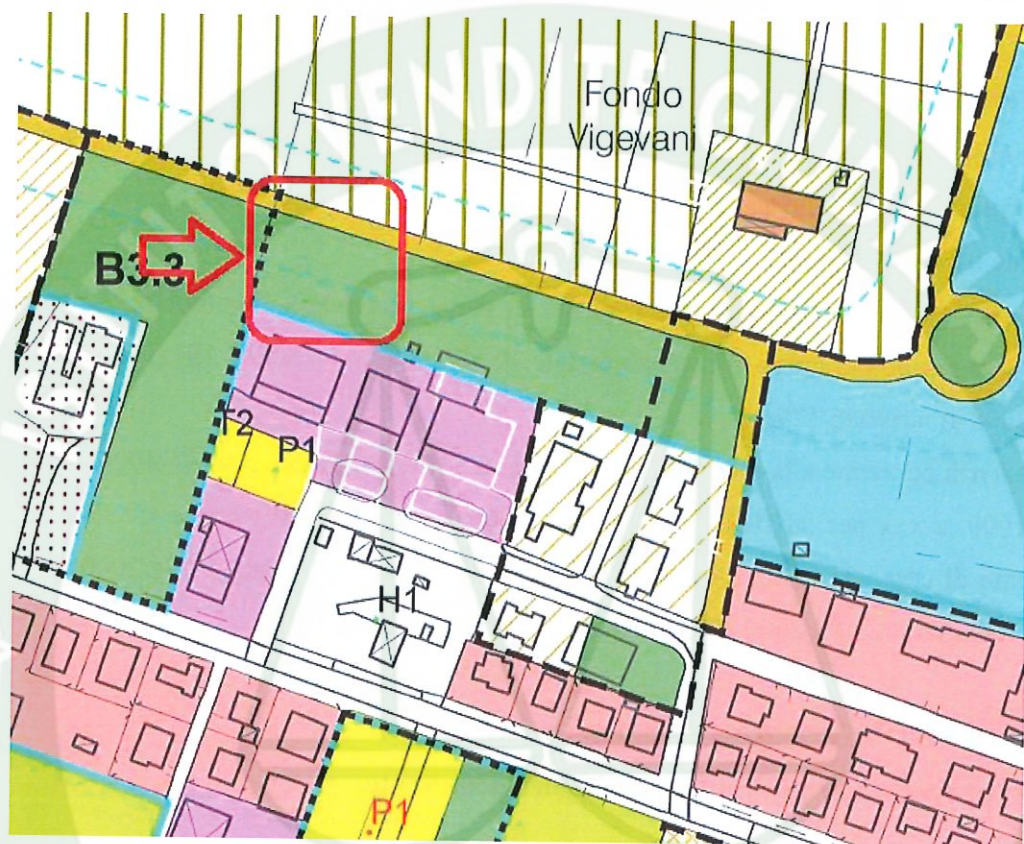
b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli).

In seguito a visura ipotecaria eseguita in data 21/10/2022, sono emersi i seguenti vincoli ed oneri che saranno regolarizzati nel contesto della procedura:

- *iscrizione contro del 04/02/2014, nn.210/1887, ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale di Parma in data 27/01/2014 n.rep.173/2014. A favore xxx; contro xxx. Per il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di stima;*
- *iscrizione contro del 02/12/2015, nn.2860/23462, ipoteca conc. amministrativa /riscossione ipoteca legale del 30/11/2015 n.rep.736/7815. A favore xxx; contro xxx. Per il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di stima;*
- *trascrizione contro del 04/08/2021, n.n.13811/18238 verbale pignoramento immobili atto giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Parma del 14/07/2021, n.rep.2683/2021. A favore xxx; contro xxx. Per il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di stima.*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)



STRALCIO TAV.1.1 R.U.E.

9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001 (quesito 2-3)

Inquadramento urbanistico. Da quanto riportato dal CDU rilasciato dal Comune di Montechiarugolo in data 26/09/2022, l'area in oggetto è così classificata: il mappale è in parte incluso in AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (titolo IV N.T.A.-P.U.G.) ed in parte in TERRITORIO RURALE (titolo V N.T.A. DI P.U.G.).

In particolare, in parte:

- TESSUTI URBANI DI IMPIANTO RECENTE, MONOFUNZIONE, A BASSA DENSITÀ ZONA B5 (art.33);
- AMBITI RURALI AD ALTA VOCAZIONE AGRICOLA (art.42).

Il mappale è soggetto a :

- ZONA DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI (PTCP) - ZONE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA: ZONA DI VULNERABILITÀ A SENSIBILITÀ ELEVATA;
- AREE DI RICARICA DELLA FALDA: SETTORE DI RICARICA DI TIPO B;
- PERIMETRO DEL BACINO IDROMINERARIO;
- AREE OGGETTO DI ALLAGAMENTI IN CORRISPONDENZA DI EVENTI METEORICI ESTREMI.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)

La particella è in parte inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato.

Nella tavola di R.U.E., è presente, a nord del lotto, una "Zona per la mobilità di progetto costituenti la viabilità dorsale relativa alle zone C5".

10. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (quesito 11)

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

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Nessuna.

12. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA (quesito 8)

Segnalazione dei fattori incidenti sul valore. L'operazione di stima tiene conto dei vari aspetti che influenzano il mercato immobiliare, quali l'ubicazione, le caratteristiche ambientali e di manutenzione, lo stato di occupazione dell'immobile.

Criterio di stima. Il valore di stima viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo del valore di mercato, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante l'utilizzo del prezzo per ettaro fornito dai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) determinati dalle Commissioni provinciali della regione, per l'anno in corso, e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e con beni analoghi di cui è noto il valore di mercato.

Di seguito si riportano i valori dei V.A.M., per l'anno 2022.

PROVINCIA DI PARMA - VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2022	
Regione Agraria: N.6 PIANURA DI PARMA Comune di: COLORNO, MEZZANI, MONTECHIARUGOLO, PARMA (CORTILE SAN MARTINO), GOLESE, SAN LAZZARO PARMENSE, SAN PANCRAZIO PARMENSE, VIGATTO, SISSA, SORBOLO, TORRILE, TRECASALI.	
TIPOLOGIA	VALORI MEDI / HA
Seminativo e seminativo arborato	42.000,00€

Dall'analisi del mercato immobiliare, non sono emersi in zona terreni simili con cui poter confrontare il valore del bene oggetto di stima. Si procede quindi alla valutazione, utilizzando i soli valori dati dai V.A.M.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)

Valore di mercato unitario €/mq del bene.

Il bene in oggetto presenta alcune specifiche caratteristiche, che possono influire sul suo valore:

- stato di conservazione: terreno incolto, adibito a deposito/discarica di materiali edili;
- accessibilità: lotto intercluso raggiungibile solo attraversando le particelle contigue.

Prendendo in considerazione i dati sopra riportati e considerando la tipologia specifica del terreno, si decide di considerare un valore di mercato leggermente sotto la media.

Valore di mercato €/ha= 39.000,00€/ha

Valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il valore di mercato del bene, è ottenuto moltiplicando il valore unitario commerciale ottenuto dalle quotazioni medie sopra riportate, per la superficie di riferimento:

Valore di mercato €/ha x sup.catastale= 39.000,00 x 1.065,00= 41.535,00€

VALORE DI MERCATO PER LA PROPRIETA' = 41.535,00 €

Adeguamenti e correzioni di stima. Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, tra cui l'assenza di garanzia per vizi occulti, le eventuali diverse modalità fiscali esistenti, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, nonché eventuali ulteriori oneri non computabili in questa sede, si propone un "abbattimento forfettario" del valore del bene pari al 20%.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	
Abbattimento forfettario pari al 20%	8.307,00
TOTALE DETRAZIONI	euro 8.307,00

Valore finale della quota di 1/1 del bene.

Il valore finale della quota di proprietà pari a 1/1 dei beni immobili oggetto di stima, risulta pari a 142.762,68€, arrotondato al primo migliaio

33.000,00€

(diconsi euro trentatremila/00)

Tale valore finale deriva dalla seguente operazione:

Valore finale = Valore di mercato - Totale detrazioni =

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

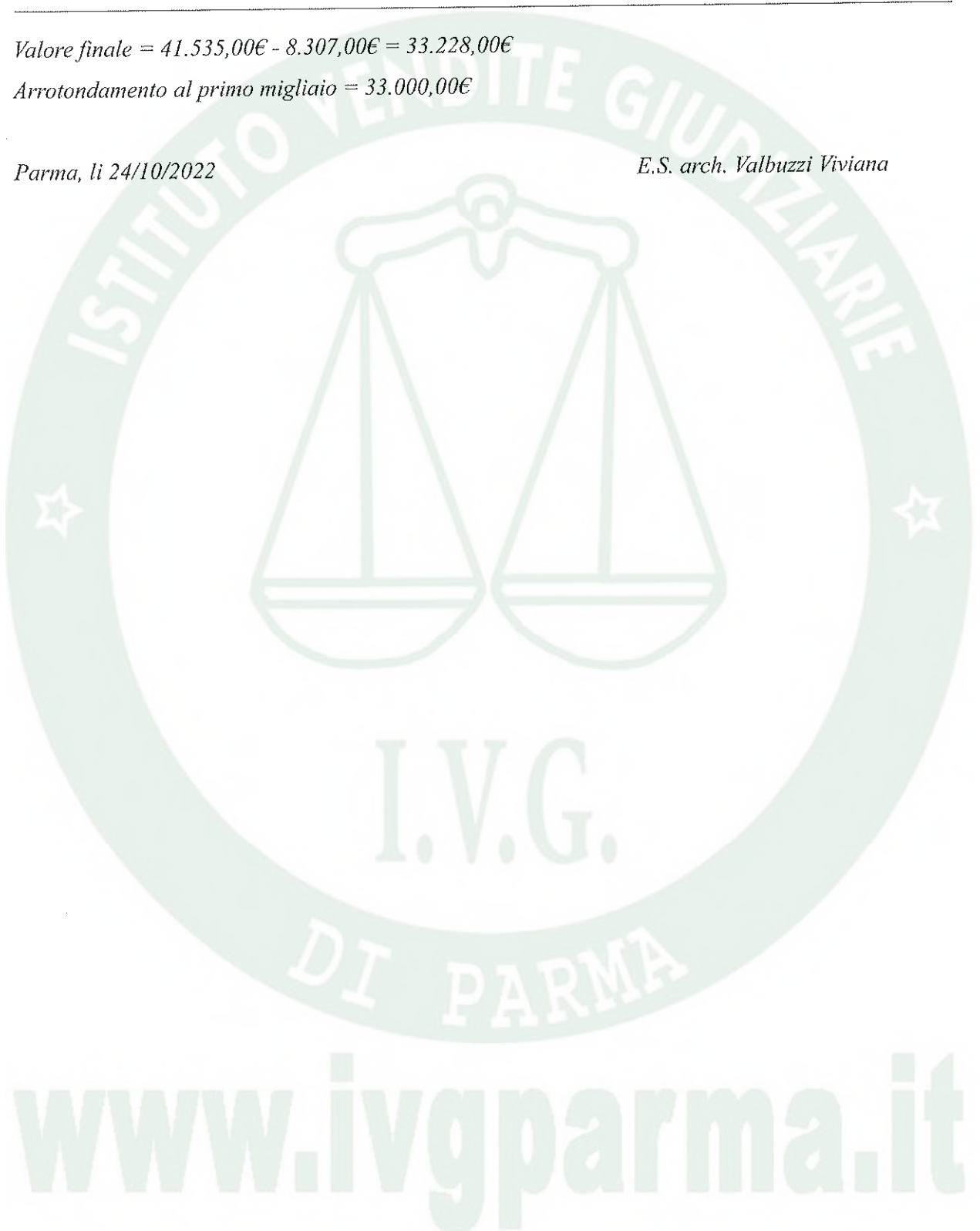
1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)

Valore finale = 41.535,00€ - 8.307,00€ = 33.228,00€

Arrotondamento al primo migliaio = 33.000,00€

Parma, li 24/10/2022

E.S. arch. Valbuzzi Viviana



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.131/2021 R.G.E.

1. IMMOBILE, NATURA D/8 + MAGAZZINO C/2, MONTECHIARUGOLO (Monticelli T.), via G.SPADOLINI n.14
 2. IMMOBILE, NATURA D/5, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.16/B
 3. AUTORIMESSA C/6, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme), via G.SPADOLINI n.14
 4. TERRENO, NATURA SEMINATIVO, MONTECHIARUGOLO (Monticelli Terme)
-

ALLEGATI

- 01 Visura camerale ditta eseguita.
- 02 _
- 03 Avviso inizio operazioni peritali.
- 04 Visura catastale attuale e storica.
- 05 Estratto di mappa.
- 06 _
- 07 Documentazione fotografica.
- 08 _
- 09 Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 10 Ispezione ipotecaria.
- 11 Copia atto di provenienza.
- 12 Allegato A – Scheda riepilogativa per pubblicità commerciale.
- 13 Versione perizia di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008.
- 14 Attestazione consegna perizia alle parti.
- 15 Modello riassuntivo.

www.ivgparma.it