



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n. 149/2023

Terreno edificabile a Fidenza - Via Sandro Pertini

Terreno edificabile a Salsomaggiore Terme – Via Parri

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

**ESECATI:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**ESPERTO STIMATORE:** arch. Alberto Tinelli

## CONTROLLO PRELIMINARE

- 1) Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
    - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
    - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
  - 2) Precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato

### 1) Controllo del deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni.

La certificazione delle trascrizioni risale ad atto di compravendita risalente al 1996 per il bene di Fidenza ed ad atto di trasformazione d'azienda del 1937 per il bene di Salsomaggiore Terme.

### 2) E' stato depositato dal creditore l'estratto catastale attuale e storico.

## **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**

I beni pignorati consistono in due terreni edificabili. Uno ubicato a Fidenza mentre l'altro ubicato a Salsomaggiore Terme, pertanto vengono formulati due lotti per la vendita.

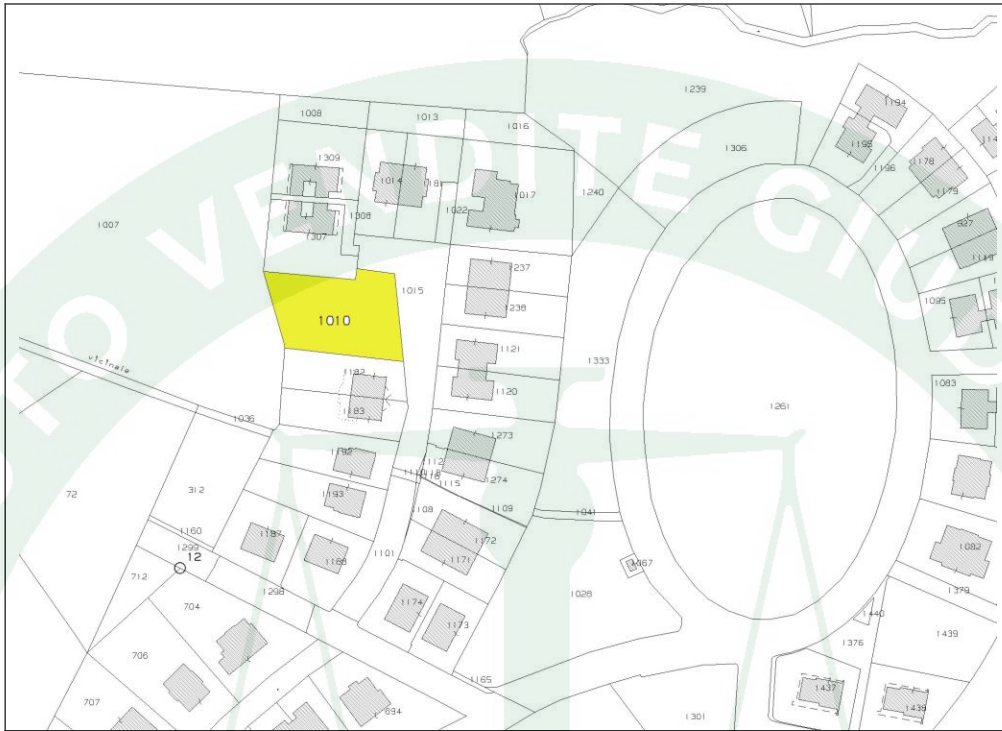
LOTTI 1 – TERRENO UBICATO A FIDENZA

LOTTO 2 – TERRENO UBICATO A SALSOMAGGIORE TERME

### **LOTTO 2 – TERRENO UBICATO A SALSOMAGGIORE TERME**

Catasto fabbricati - Foglio 22, mappale 1010, categoria F/1, consistenza 1378 mq.

Il mappale 1010 del foglio 22 (mq 1378) si è costituito al catasto fabbricati come F1 in data 17/12/2002 pratica n. 298736, in atti dal 17/12/2002, in seguito a tipo mappale del 11/03/2002 pratica n. 40485, in atti dal 11/03/2002, per frazionamento e soppressione del mappale 906 (mq 42997). Il mappale 906 deriva dall'originario mappale 212 semin. arbor. che era di mq 24730 da impianto meccanografico. Poi con variazione straordinaria del 24/07/76, in atti dal 31/12/81, il mappale 212 ha acquisito la qualità di incolto produttivo sempre con estensione di mq 24730. Con variazione d'ufficio del 21/03/2001 pratica n. 18283, in atti dal 29/01/2002, si è costituito il mappale 906, con superficie ridotta a mq 7302, dalla soppressione del mappale 212 oltre a variazione di altri mappali. Con variazione del 11/03/2002 pratica n. 40485, in atti dal 11/03/2002, il mappale 906 diventa di mq 42997 dalla soppressione dei mappali 908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-940-941-942-943-944-945-946 e variazione del mappale 312.



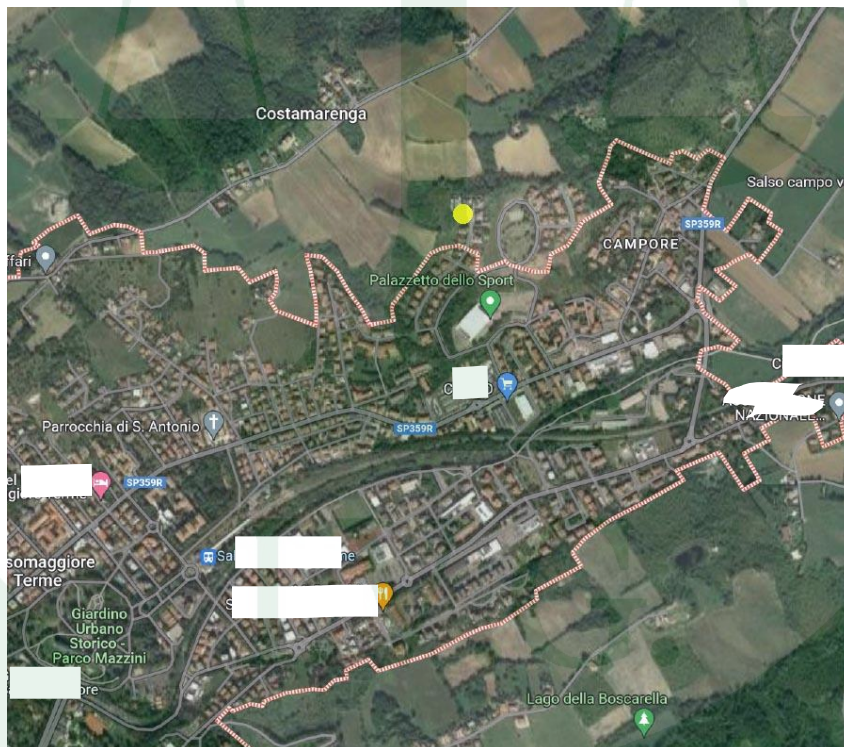
#### **Stralcio estratto di mappa terreno Salsomaggiore Terme**

Trattasi di terreno edificabile facente parte degli ambiti di trasformazione soggetti a POC. Detto terreno, in località Campore, fa parte del Piano Particolareggiato denominato "Salsomassimo", approvato con delibera del consiglio comunale n. 80 del 28/07/2000 e successive delibere n. 46 del 23/04/2002 e n. 36 del 10/06/2003. Il comparto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione ed il terreno oggetto della presente stima è uno degli ultimi rimasti. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata il terreno è scosceso. Trattasi di un quartiere residenziale con una vista panoramica sulle colline e vicino al centro cittadino. Nelle immediate vicinanze: parco giochi, supermercati, fermata dell'autobus urbano e extraurbano, bar, tabaccheria, banca e palestre.





**Vista satellitare 1 - Salsomaggiore Terme**



**Vista satellitare 2 - Salsomaggiore Terme**

### **Confini**

Il terreno confina con:

- a Nord con mappali 1307-1051
- a Est con mappale 1051 (Via Parri)
- a Sud con mappale 1182

- a ovest con mappale 1007



foto vista terreno



foto vista terreno



vista satellitare 3 terreno

### 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.

Trattasi di terreno privo di fabbricati.

### 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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.

Trattasi di terreno privo di fabbricati.

#### **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.

Nel CDU rilasciato in data 22/02/2024, il terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme, al Foglio 22 mappale n. 1010, è classificato come segue:

1) nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate:

AMBITI SOGGETTI A P.O.C.

- "Ambiti urbani in trasformazione" (art. 6.13);

2) nel Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63:

• vincoli:

o 1 - Natura e paesaggio:

- "1.8 - Limite del sistema collinare";

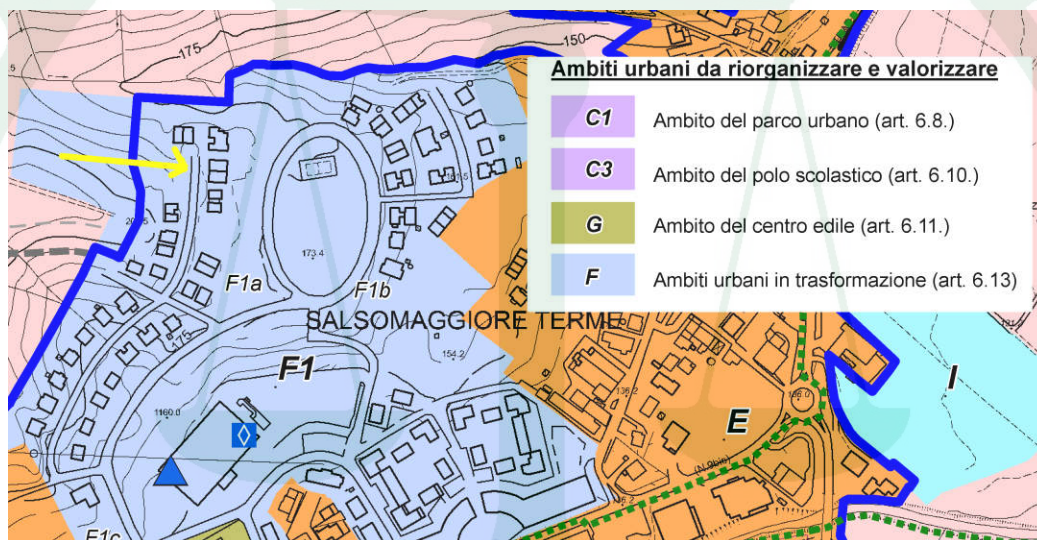
o 3 - Sicurezza ambientale e del territorio:

- "3.13 - Rischio sismico" di cui:

- "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s"

Si evidenzia che alla data del 07.09.2023 con deliberazione di GC n. 124 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) ai sensi dell'art. 45 della Legge

Regionale del 21/12/2017 n. 24, che la stessa è stata pubblicata sul BURERT nel n.261 del 27/09/2023, che la proposta così assunta non comporta l'entrata in vigore del regime di salvaguardia ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 45, posto che gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del piano in Consiglio Comunale che interverrà con le procedure di cui all'art. 46 della medesima legge, una volta completate le fasi di deposito e partecipazione previste dall'art. 45.



### 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:

Terreno piena proprietà censito nel catasto terreni del Comune di Salsomaggiore foglio 22, mappale 1010, cat. F/1, area di mq 1.378.

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 eseguita 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.

L'immobile pignorato è interamente della ditta debitrice.

## 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 giusto atto di compravendita del 19/11/2017 con atto a nome del Notaio Sozzi Pietro rep. n. 65395, nel quale la parte venditrice era la ditta ..... di Salsomaggiore Terme, che a sua volta è divenuta proprietaria con atto del Notaio Sozzi Pietro rep. 57635 del 22/04/2004 acquistando da ..... (rif. Trascrizione n. 1635 del 07/05/1937).

Si precisa che il bene fa parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata, denominato "Salsomassimo", convenzionato con atto a ministero Dott. Fernando Sozzi del 22/11/2000.

### 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 giudiziale** del 23/05/2018, n.886 di rep., iscritta a Parma in data 03/10/2019 al n. 3296 del Reg. Part.:

1a) A FAVORE di

per la quota di 1/1

1b) CONTRO

per la quota di 1/1

**2) Ipoteca amministrativa** del 12/03/2019, n.1654 di rep., iscritta a Parma in data

12/03/2019 al n. 858 del Reg. Part.:

2a) A FAVORE di

per la quota di 1/1

2b) CONTRO

per la quota di 1/1

**3) Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobili) del 16/03/2023, n.1144 di rep., trascritto a Parma in data 28/03/2023 al n. 4758 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 09/11/2023, n. 4312 di rep., trascritto a Parma in data 22/11/2023 al n. 18083

del Reg. Part.:

4a) A FAVORE di

per la quota di 1/1

A FAVORE di

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.

Trattandosi di terreno viene considerata la superficie complessiva del lotto che è pari a mq 1.378,00.

**L'edificabilità del lotto è di mc 854,2.** In base a quanto riscontrato con raffronto con

tecnico comunale, per determinare la superficie utile si fa riferimento all'art. 6.13 del RUE che riporta *"il parametro di conversione da applicarsi per nuovi strumenti attuativi nelle parti decadute sarà il seguente: 1 mq di su netta 3,6 mc"*. Alla luce di detto parametro si deduce una superficie utile ammessa di mq 237,30, contrariamente a quanto riportato nell'atto di compravendita del 2007 in cui viene citata *"edificabilità massima di mq 254,282"*. Non è stato possibile avere comunicazione formale da parte del comune in merito alla conferma tassativa della superficie utile sopra riportata.

Nella delibera della Giunta comunale n. 66 del 08/04/2010 modificata con delibera n. 121 del 26/08/2010, per la determinazione dei valori delle aree edificabili, per accertamenti tributari, per gli ambiti urbani in trasformazione ricadenti nell'articolo 6.13 del RUE, tra cui ambito "Salsomassimo", viene riportato un valore di € 142,00/mq. Da verifiche effettuate nel lotto specifico, questo valore è stato decurtato ad € 105,00/mq per tenere conto della natura argillosa del terreno e del loro pluriennale utilizzo a cava, con conseguenti notevoli oneri di adattamento del terreno ai fini costruttivi.

Nel 2007 detto appezzamento di terreno era stato compravenduto ad un prezzo di € 105.000,00.

Da analisi di mercato effettuate si ritiene congruo applicare un prezzo al mq di € 120,00, anche in considerazione che non vi sono altri lotti liberi, e che prima del pignoramento era in vendita a circa € 200.000,00, pertanto si avrà:

LOTTO	SUPERFICIE	valore di mercato €/mq	VALORE DI STIMA
	mq		
F. 22- MAPP. 1010	1378,00	€ 120,00	165 360,00

### **Abbattimento forfettario**

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 10%, 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:



€ 165.360,00 - 10% (€ 16.536,00) = € 148.824,00 arrotondato ad € **149.000,00**

### **Valore finale dei beni**

Il valore finale di suddetti beni, al netto delle predette detrazioni ed abbattimenti, è pari ad **€ 149.000,00.**

### **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) sono stati formulati due lotti per la vendita.

### **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. Specifici 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.

Il bene è libero.

Nel comune di Salsomaggiore Terme vi è l'inesistenza di beni di uso civico come da Decreto n. 1071 del 14/04/1947.

Dalla documentazione visionata non sono emersi oneri quali 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 è riportata la documentazione fotografica oltre all'estratto di mappa catastale trattandosi di terreno.

### **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, 18 aprile 2024

**L'Esperto Stimatore**  
arch. Alberto Tinelli

### **ALLEGATI**

- 1) Avviso di inizio operazioni peritali
- 2) Visure catastali storiche
- 3) Estratto di mappa
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 7) 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)
- 8) Attestazione di inoltro perizia al creditore
- 9) Ispezione ipotecaria (allegata al fascicolo)
- 10) CDU