



**TRIBUNALE DI PARMA (PR)**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 61/2018+178/2018**

**GIUDICE: DOTT. DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE:**

**CONSULENTE TECNICO: ING. CHIARA PRATI**

nominato con provvedimento in data 26/05/2023

**QUESITO:** Si rinvia al provvedimento di nomina.

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 14/06/2023**

## I

### 1. PREMESSA

Come espressamente richiesto dal quesito si è provveduto preliminarmente a verificare la documentazione depositata ex art.567 secondo comma c.p.c.; al riguardo si precisa che il creditore della procedura Es. 61/2018 ha depositato i certificati ipocatastali, mentre il creditore procedente della procedura Es. 178/2018 ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (relazione del 20/10/2018 a firma della dott.ssa notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo).

Per gli immobili pignorati, sia la certificazione notarile, che le ispezioni ipotecarie, hanno verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento ed è stato individuato l'atto derivativo originario, trattasi dell'atto con cui la sig.ra \_\_\_\_\_ era entrata in possesso dei beni in dipendenza della successione dalla \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, dichiarazione di successione n.88 vol.391, registrata a Fiorenzuola d'Arda il 05/09/1996 e accettazione tacita di eredità trascritta a Parma il 02/08/2002 al n.10.764 reg.part.

Come desumibile dalla documentazione in atti, i beni pignorati individuati dai mappali 177 sub.4-5-7-8-10-11-12, derivano dalla soppressione degli originari mappali 1-2-3, avvenuta con Variazione del 20/03/2008 Pratica n. PR0068494 in atti dal 20/03/2008 Ampliamento-Ristrutturazione (n.3250.1/2008); con la stessa variazione catastale erano stati costituiti anche i mappali 177 sub. 13-14-15-16-17, che sono stati soppressi originando a loro volta i mappali 177 sub.18-19-20-21-22, con Variazione del 15/04/2008 Pratica n.PR0089442 in atti dal 15/04/2008 Divisione-Ristrutturazione (n.4296.1/2008). Si precisa che i mappali 177 sub.11-12-22 sono Beni Comuni non Censibili.

Relativamente allo stato civile della debitrice, si fa presente che la stessa risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

### 2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; la sig.ra è stata cancellata dall'anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per irreperibilità.

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_.

Regime patrimoniale: la sig.ra \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto del bene era \_\_\_\_\_ (cfr. copia atto di matrimonio allegato alla presente relazione).

### 3.RECAPITI:

La debitrice esecutata è irreperibile.

## II

### 1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

A) Cespitate sito nel Comune di Busseto (PR) di cui la sig.ra \_\_\_\_\_ vanta la piena proprietà (1/1) così identificato:

- a) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 18, Cat. F/1;
- b) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 19, Cat. F/1;
- c) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 20, Cat. F/1;
- d) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 21, Cat. F/1;
- e) Appartamento di tipo economico sito in Busseto via Fraz. Frescarolo 85 censito al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 4, Cat. A/3 consistenza 5 vani;
- f) Unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 203, Cat. F/3;
- g) Unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85, censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 7, Cat. F/3;
- h) Unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85, censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 8, Cat. F/3;
- i) Unità in corso di costruzione sita in Busseto via Fraz. Frescarolo 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 10, Cat. F/3.

B) Cespitate sito in Comune di Busseto (PR), di cui la sig.ra \_\_\_\_\_ vanta la piena proprietà (1/1) così identificato: unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85 censito al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 5, Cat. F/3.

Si precisa che la procedura Es.61/2018 è stata riunita alla procedura Es.178/2018, in tale procedura i beni pignorati risultano così descritti:

complesso immobiliare in Busseto, frazione Frescarolo avente accesso dalla Strada Comunale di Circonvallazione del Cantone (o Strada dei Due Ponti) distinto con il numero civico 85, costituito da un fabbricato principale (sviluppatosi su tre livelli fuori terra), da un fabbricato esterno accessorio (sviluppatosi su un unico livello fuori terra) e da area scoperta pertinenziale; confinante nell'insieme: a nord con proprietà dell' "Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare I.S.M.E.A. " o aventi causa, a est con proprietà o aventi causa, a sud con on la Strada Comunale d Circonvallazione del Cantone o Strada dei Due Ponti); a ovest con proprietà o aventi causa.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busseto con i seguenti dati:

- foglio 15, mappale numero 177, sub. 1, località Frescarolo, p. T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 11 (superficie catastale metri quadrati 312), R.C. euro 653,32;
- foglio 15, mappale numero 177, sub. 2, località Frescarolo, p. T, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 70 (superficie catastale, metri quadrati 75). R.C. euro 130,15;
- foglio 15, mappale numero 177. sub. 3, località Frescarolo, p. T, categoria C/2, classe I, metri quadrati 210 (superficie catastale metri quadrati 452). R.C. euro 390.44.

Le aree di sedime del fabbricato principale e del fabbricatello esterno accessorio con quella scoperta pertinenziale figurano al Catasto Terreni del Comune di Busseto della partita 1, foglio 15, mappale numero 177, ente urbano di are 34 e centiare 10.”

## **2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Per quanto riguarda il pignoramento relativo alla procedura ES. 61/2018, si fa presente che vi è corrispondenza, per quanto attiene la procedura Es.178/2018, si segnala che sia nell'atto di pignoramento, che nella nota di trascrizione, sono indicati non i mappali che ad oggi identificano i beni, ma gli originari mappali 177 sub.1-2-3, da cui quelli attuali derivano. Si fa presente che, come indicato anche nella relazione notarile in atti, da tali mappali derivano anche i beni identificati dal sub. 6 e 9, che però nel 2008, sono stati compravenduti ed alienati a terzi. Per maggiori dettagli si veda la relazione notarile allegata in atti (procedura Es.178/2008).

Variazioni Catastali effettuate: i mappali 177 sub.4-5-7-8-10-11-12, derivano dalla soppressione degli originari mappali 1-2-3, avvenuta con Variazione del 20/03/2008 Pratica n. PR0068494 in atti dal 20/03/2008 Ampliamento-Ristrutturazione (n.3250.1/2008); mentre i mappali 177 sub.18-19-20-21-

22, derivano dalla soppressione dei mappali 13-14-15-16-17, avvenuta con Variazione del 15/04/2008 Pratica n.PR0089442 in atti dal 15/04/2008 Divisione-Ristrutturazione (n.4296.1/2008). Si precisa che i mappali 177 sub.11-12-22 sono Beni Comuni non Censibili.

### **3. S/UDDIVISIONE IN LOTTI**

Il bene è unico e non vi è suddivisione in lotti.

### **4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

I beni sono stati pignorati per la piena proprietà.

### **5. CREDITO FONDIARIO**

Nei confronti della " \_\_\_\_\_.", rispetto al mutuo del Notaio dott. Sbordone Pietro, Rep. 28.720 del 28/09/2007, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 "T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia" approvato con D.L. 385/1993. Tale ipoteca non riguarda il mappale 177 sub.5; infatti con Annotazione del 21/09/2009, trascritta a Parma il 29/09/2009 al n.20.988 reg. gen., l'ipoteca che gravava anche il mappale 177 sub.5 è stata ristretta, svincolando tale mappale. Tale particella è gravata da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito sottoscritta con atto a ministero dott. notaio Sbordone Pietro, Rep. 29.137 del 10/11/2009.

L'ipoteca non grava nemmeno i mappali 177 sub.11-12-22, che identificano i beni comuni non censibili a servizio del fabbricato.

### **6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'**

Gli immobili non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **7. VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA A I.V.A.**

Si precisa che la vendita dei beni non è soggetta a I.V.A., trattandosi di immobili di proprietà di persona fisica, né sussistono i presupposti per l'esercizio dell'opzione I.V.A., essendo trascorsi oltre cinque anni dal termine della realizzazione degli immobili o della loro ristrutturazione.

## **III**

### **LOTTO 1**

**BENI IN LOCALITA' FRESCAROLO (PR), via Due Ponti n°85.**

#### **1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

I beni che costituiscono il presente lotto appartengono alla Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; la signora \_\_\_\_\_ risulta irreperibile.

## 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non vi sono altri comproprietari, il pignoramento ha colpito la piena proprietà degli immobili.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: piena proprietà.

Indirizzo: via Due Ponti n°85, Frescarolo di Busseto (PR).



Foto 1- Vista satellitare con individuati i beni oggetto di pignoramento

Tipologia: complesso immobiliare costituito da porzione di edificio ex rurale di tre piani fuori terra sottoposto ad un intervento di ristrutturazione, in cui sono state ricavate più unità immobiliari, ma di cui i lavori non sono stati terminati. Del complesso è parte anche un ulteriore corpo di fabbrica, di forma rettangolare e costituito da un solo piano fuori terra, che doveva essere demolito, ma che risulta ancora in essere. Si precisa che il pignoramento ha colpito la quasi totalità del fabbricato principale ad eccezione di due unità immobiliari (sub. 6 e sub.9) di proprietà di terzi.

Piano: il fabbricato principale è costituito da tre piani fuori terra, il secondo corpo di fabbrica è costituito da un solo piano fuori terra.

Superficie Commerciale: circa 500,00 mq.

Estremi Catastali: nella successiva tabella sono riportati gli identificativi dei beni pignorati:

Tabella 1 – Estremi catastali immobili

Comune	Catasto	Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
Busseto	Fabbricati	15	177	4	A/3	3	5 vani
Busseto	Fabbricati	15	177	5	F/3		
Busseto	Fabbricati	15	177	7	F/3		
Busseto	Fabbricati	15	177	8	F/3		
Busseto	Fabbricati	15	177	10	F/3		
Busseto	Fabbricati	15	177	18	F/1		15 mq
Busseto	Fabbricati	15	177	19	F/1		15 mq
Busseto	Fabbricati	15	177	20	F/1		15 mq
Busseto	Fabbricati	15	177	21	F/1		15 mq
Busseto	Fabbricati	15	203		F/3		

Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'area di sedime e quella che circonda il fabbricato principale (mappale 177), risulta così identificata al N.T.C. del Comune di Busseto foglio 15 mappale 177 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 2050 mq; l'area di sedime e di pertinenza alla porzione di edificio di più piccole dimensioni risulta così identificata al N.T.C. del Comune di Busseto foglio 15 mappale 203 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 660 mq.

Confini (desunti dall'estratto di mappa): i beni considerati nel loro insieme e comprensivi dell'area cortiliva circostante di pertinenza, confinano: a nord con i mappali 208-199, a sud con la pubblica via (strada due ponti), a est con il mappale 200 e a ovest con il mappale 208.

Eventuali Pertinenze e Accessori: come indicato nell'elaborato planimetrico, la maggior parte dell'area cortiliva esterna è stata assegnata in uso esclusivo alle singole unità immobiliari realizzate al piano terra, ad eccezione di una piccola porzione (unità sub.22), che costituisce lo stradello di accesso ai posti auto (mai realizzati), che è censito quale bene comune non censibile.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: il pignoramento ha colpito la quasi totalità del fabbricato in cui sono posti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione di due unità sub. 6 e 9 che, nel 2008, sono state vendute a terzi. La scrivente ha recuperato gli atti di compravendita di tali beni a cui sono allegare delle tabelle con indicate le quote millesimali dell'erigendo condominio e che di seguito si riportano. Sono state redatte diverse tabelle, una condominiale, una relativa alle sole aree scoperte ed

una inerente ai beni comuni non censibili. Si precisa che la numerazione assegnata alle unità è quella riportata nelle tabelle allegate ai rogiti, le unità evidenziate in verde non sono parte del presente pignoramento.

Tabella 2 - Tabella millesimi proprietà

Riferimento unità	Sub.	Millesimi
3	177/4	145,57
4	177/5	116,05
5	177/6	239,84
6	177/7	98,06
7	177/8	87,68
8	177/9	125,20
9	177/10	141,19
10	177/18	11,60
11	177/19	11,60
12	177/20	11,60
13	177/21	11,60
<b>Totale</b>		<b>1000,00</b>

Tabella 3 - Tabella millesimi aree scoperte

Riferimento unità	Sub.	Millesimi
5	177/6	324,8
6	177/7	132,8
7	177/8	118,75
8	177/9	169,56
9	177/10	191,21
10	177/18	15,72
11	177/19	15,72
12	177/20	15,72
13	177/21	15,72
<b>Totale</b>		<b>1000,00</b>

Tabella 4 - Millesimi parti comuni piano primo

Riferimento unità	Sub.	Millesimi
6	177/7	216,88
7	177/8	193,93
8	177/9	276,91
9	177/10	312,28

<b>Totale</b>	<b>1000,00</b>
---------------	----------------

Si fa presente che poiché i lavori di ristrutturazione dei beni non sono mai stati completati, la scrivente ritiene che tali quote siano poco significative, soprattutto per quanto attiene le unità oggetto di pignoramento, in corso di ristrutturazione. Infatti, le quote millesimali sono state redatte nel 2008, presumibilmente contestualmente alla stipula dei rogiti, successivamente però nel corso dei lavori di ristrutturazione sono state presentate alcune varianti progettuali (approvate dall'Amministrazione Comunale), che hanno modificato la destinazione d'uso di alcuni dei beni; inoltre nelle tabelle non è ricompreso il mappale 203, che individua l'ex rimessa, ora ad uso deposito. Per tale motivo la scrivente ritiene che ad oggi le uniche quote millesimali che potrebbero avere una loro validità sono quelle inerenti ai soli sub.6 e 9, non pignorati, evidenziati in colore verde, in quanto riportate negli atti notarili con cui i beni sono stati compravenduti.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

Il fabbricato oggetto di relazione è la quasi totalità di un intero edificio, in corso di ristrutturazione con relative pertinenze. Per una maggior chiarezza, si procederà ad una descrizione dei singoli beni, facendo riferimento alla loro identificazione catastale:

- a) Appartamento sito al piano terra con relative pertinenze, unità mappale 177 sub.4;
- b) Unità in corso di costruzione posta al piano terra, unità mappale 177 sub.5;
- c) Unità in corso di costruzione al piano terra con relative pertinenze, unità mappale 203;
- d) Unità in corso di costruzione al piano primo, unità mappale 177 sub.7-8;
- e) Unità in corso di costruzione al piano primo e secondo, unità mappale 177 sub.10;
- f) Aree urbane unità mappale 177 sub. 18-19-20-21.

##### **A) Appartamento posto al piano terra con relative pertinenze – Unità sub.4**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità immobiliare posta al piano terra di un edificio in corso di ristrutturazione, comprensiva di area esterna di pertinenza.

Superficie commerciale: circa 101,00 mq.

Composizione interna: l'appartamento che costituisce l'unità sub.4 è sito al piano terra, ha altezza interna di circa 2,95 m ed è costituito da un ampio ingresso soggiorno, una cucina abitabile, una camera da letto, disimpegno, ripostiglio ed un servizio igienico.

Sul prospetto sud-ovest del fabbricato è presente un ampio porticato. Al bene è abbinata un'area esterna in uso esclusivo, posta sul prospetto sud-ovest, al momento del sopralluogo l'area non era né delimitata, né individuata con precisione.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare dovrebbe avvenire dall'area esterna in uso esclusivo, tuttavia attualmente, non essendo mai stati completati i lavori di ristrutturazione l'accesso dalla pubblica via è unico per tutte le unità del compendio.

Condizioni di Manutenzione: l'appartamento si trova in scarse condizioni di manutenzione, il bene è chiuso ed inutilizzato da diversi anni, con evidenti problemi di umidità da risalita e presenza di muffe in tutti gli ambienti, che hanno danneggiato tinteggi e l'intonaco sottostante. Su alcune murature sono presenti crepe e lesioni.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): i pavimenti dell'unità immobiliare sono tutti in gres e ceramica, impiegata anche per realizzare i rivestimenti sia del bagno, che dell'angolo cottura.

Tutti i serramenti esterni sono in alluminio dotati di vetro camera e privi di elementi oscuranti, le porte interne sono in legno, mentre la porta di ingresso è in ferro e vetro.

Impianti:

- termico: il bene è privo di impianto di riscaldamento, nel soggiorno è presente una stufa.
- elettrico: l'impianto è realizzato sottotraccia.

#### **B) Unità in corso di costruzione al piano terra con relative pertinenze – Unità sub.5**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità immobiliare ad uso residenziale in corso di ristrutturazione posta al piano terra nella porzione sud del fabbricato principale.

Superficie commerciale: circa 86,10 mq.

Composizione interna: in corso di sopralluogo a fronte delle precarie condizioni statiche in cui si trova tale porzione di immobile, non si è potuto accedere al bene, che risulta in corso di ristrutturazione, con i lavori iniziati, ma mai terminati.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare avviene dal prospetto sud ovest del fabbricato direttamente dall'area cortiliva esterna. Come per l'unità sub.4, anche a tale bene è abbinata un'area esterna in uso esclusivo, posta sul prospetto sud-est, ma al momento del sopralluogo l'area non era né delimitata, né individuata.

Condizioni di Manutenzione: l'unità, come tutta tale porzione di edificio di cui è parte, si trova in

pesse condizioni di manutenzione con evidenti problemi statici che pregiudicano la sicurezza del bene. Sui prospetti, in particolare sul fronte sud-est, sono presenti ampie crepe verticali in corrispondenza delle aperture ivi presenti; altre crepe sono presenti nel cornicione, mentre ampie porzioni della copertura sono crollate.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): vista l'impossibilità di poter accedere al bene non se ne conoscono le caratteristiche e finiture.

Impianti: assenti.

**C) Unità in corso di costruzione al piano terra con relative pertinenze – Unità mappale 203**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità immobiliare ad uso deposito in corso di ristrutturazione, posta al piano terra del corpo di fabbrica secondario realizzato in aderenza al fabbricato principale, sul prospetto nord.

Superficie commerciale: circa 57,20 mq.

Composizione interna: in corso di sopralluogo è stato possibile accedere solo alla porzione sud di tale unità essendo la rimanente inaccessibile. La porzione visionata è costituita da un ampio vano rettangolare in cui sono state erette alcune pareti divisorie interne mai completate. La porzione non visionata è invece costituita da un porticato parzialmente tamponato con blocchi di laterizio.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare avviene dal prospetto sud ovest del fabbricato direttamente dall'area cortiliva esterna. Come per le altre unità del compendio poste al piano terra, anche a tale bene è abbinata un'area esterna in uso esclusivo, al momento del sopralluogo l'area non era né delimitata, né individuata.

Condizioni di Manutenzione: l'unità, si trova in scarse condizioni di manutenzione dovute al fatto che sono stati iniziati, ma mai terminati i lavori di ristrutturazione di tutto il compendio.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): la porzione di immobile visionato presenta pavimento in battuto di cemento, porzioni di pareti o solamente intonacate o rivestite con mattonelle di ceramica; i serramenti esterni sono in metallo e con vetro singolo, le porte interne, ove presenti sono del tipo REI.

Impianti: assenti.

**D) Unità in corso di costruzione al piano primo – Unità sub.7-8**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità in corso di ristrutturazione ad uso deposito-fienile, da

realizzarsi al piano primo nella porzione est del fabbricato adibito a fienile.

Superficie commerciale: circa 75,95 mq.

Composizione interna: in corso di sopralluogo a fronte delle precarie condizioni statiche in cui si trova tale porzione di immobile, non si è potuto accedere al bene; che risulta in corso di ristrutturazione.

Accessi: l'accesso alle due unità, mai realizzate e ad oggi costituite da un unico ambiente, dovrebbe avvenire dall'area comune esterna, tramite il vano scala comune realizzato nella porzione nord-est del fabbricato. Non essendo stati completati i lavori ad oggi il bene, a fronte delle precarie condizioni statiche, è inaccessibile.

Condizioni di Manutenzione: l'unità, come tutta tale porzione di edificio, si trova in pessime condizioni di manutenzione con evidenti problemi statici sia alla copertura, danneggiata in più punti, che agli elementi verticali portanti.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): vista l'impossibilità di poter accedere al bene non se ne conoscono le caratteristiche e finiture.

Impianti: assenti.

#### **E) Unità in corso di costruzione al piano primo e secondo – Unità sub.10**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità immobiliare ad uso residenziale in corso di ristrutturazione posta al piano primo e secondo nella porzione sud-est del fabbricato principale.

Superficie commerciale: circa 149,23 mq.

Composizione interna: in corso di sopralluogo a fronte delle precarie condizioni statiche in cui si trova tale porzione di immobile, non si è potuto accedere al bene.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare dovrebbe avvenire dall'area comune esterna, tramite il vano scala comune realizzato nella porzione nord-est del fabbricato. Non essendo stati completati i lavori, ad oggi il bene, a fronte delle precarie condizioni statiche, è inaccessibile.

Condizioni di Manutenzione: l'unità si trova in pessime condizioni di manutenzione con evidenti problemi statici che pregiudicano la sicurezza dell'intero fabbricato. L'unità è di fatto inaccessibile, la copertura è parzialmente collassata, mentre le murature esterne presentano ampie crepe con evidenti distacchi murari.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): vista l'impossibilità di poter accedere al bene non

se ne conoscono le caratteristiche e finiture.

Impianti: assenti.

**F) Aree urbane – Unità sub.18-19-20-21**

Tipologia del Cespite e dello Stabile: posti auto da realizzarsi all'interno dell'area cortiliva comune, in corrispondenza del limite nord est dell'area.

Superficie commerciale: circa 15,00 mq, per ogni posto auto.

Composizione interna: ad oggi i posti auto non sono stati realizzati ed il terreno si presenta allo stato vergine e completamente incolto.

Accessi: l'accesso dovrebbe avvenire direttamente dalla pubblica via tramite lo stradello comune (unità sub.22), che non è però mai stato realizzato, pertanto vi si accede dall'area cortiliva circostante i fabbricati.

**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive: i beni oggetto di relazione sono ubicati in località Frescarolo, posta a circa 5 km dalla cittadina di Busseto, dove si trovano tutti i servizi. Il compendio è posto in prossimità del centro della frazione, ove si trovano le poche attività commerciali ivi presenti. La frazione è raggiungibile anche con i mezzi pubblici che la collegano quotidianamente, sia con la città di Parma, che con i Comuni limitrofi.

**5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

Il compendio di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, è un ex complesso rurale, costituito da due distinti corpi fabbrica realizzati in aderenza tra loro. Il fabbricato principale è il tradizionale fabbricato rurale a porta morta costituito dalla porzione abitativa e dalla stalla con soprastante fienile, in aderenza al quale è stato successivamente costruito un secondo corpo di fabbrica, adibito a rimessa e deposito e costituito da un solo piano fuori terra. La porzione abitativa è costituita da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, mentre la porzione propriamente rurale (ex stalla e fienile) è costituita da due soli piani fuori terra.

La struttura portante del fabbricato principale identificato dal mappale 177 è in muratura realizzata con mattoni pieni e sassi, i solai intermedi, per quanto è stato possibile visionare sono in legno e pianelle, mentre la copertura è in legno. Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate lasciate a vista e solo alcune piccole porzioni intonacate e tinteggiate.

La porzione di edificio identificata dal mappale 203 è in muratura realizzata con blocchi di laterizio, la porzione sud del bene presenta copertura realizzata con travetti in cemento e tavelloni, mentre la porzione nord, adibita a porticato, presenta elementi portanti realizzati con profilati metallici e copertura realizzata sempre con profili metallici e lastre in fibrocemento, contenente probabilmente amianto.

All'interno dell'area cortiliva è presente anche un terzo edificio, avente forma rettangolare e costituito da un solo piano fuori terra che dovrà essere demolito.



Foto 2 - Prospetto su fronte strada



Foto 3 - Prospetto retro edificio

Le condizioni di manutenzione del compendio e dei diversi corpi di fabbrica che lo costituiscono sono pessime; l'edificio principale presenta gravi carenze statiche con importanti lesioni alle strutture verticali e ampie porzioni della copertura collassate, soprattutto in corrispondenza della porzione sud-ovest e del porticato fronte nord. Su bene sono stati iniziati, ma mai terminati lavori di ristrutturazione, condizione che può aver peggiorato, le già precarie condizioni del fabbricato.

- Accessi (pedonale e carrabile): l'accesso al bene avviene dall'area cortiliva comune, a cui si accede da un accesso che si attesta sulla pubblica via.
- Piani: il fabbricato principale (porzione sud est) è costituito da tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato, mentre la porzione nord-ovest è costituita da solo due piani fuori terra. Il fabbricato identificato dal mappale 203 è costituito da un solo piano fuori terra.
- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale): si veda quanto già precisato alle pagine 7-8 della presente relazione.

## 6. STATO DI POSSESSO

I beni sono inutilizzati ed in stato di completo abbandono.

## 7. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla disamina della relazione notarile e della certificazione ipocatastale in atti, si evince che i beni pignorati sono pervenuti alla debitrice per atto di compravendita a ministero dott.ssa notaio Laura Riboni, rep. 13.193 del 07/02/2003, trascritto a Parma il 07/03/2003 al n.4.136 reg.part. e 5.755 reg. gen., avendoli acquistati dalla società \_\_\_\_\_.

Alla \_\_\_\_\_, i beni erano pervenuti per acquisto dalla sig.ra \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a ministero dott.ssa notaio Laura Riboni, rep. 9.378 del 19/04/2002, trascritto a Parma il 09/05/2002 al n.6.275 reg.part. e 9.150 reg. gen.

La sig.ra \_\_\_\_\_ era entrata in possesso degli immobili fin dal 1996, avendoli questa ereditati dalla sig.ra \_\_\_\_\_, deceduta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, dichiarazione di successione n.88 vol.391, registrata a Fiorenzuola d'Arda il 05/09/1996, accettazione tacita di eredità trascritta a Parma il 02/08/2002 al n.10.764 reg.part.

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **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)**

1. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 04/10/2007 ai nn 25.848 reg. gen. e 6.261 reg.part. in favore di “\_\_\_\_\_”. Tale ipoteca grava gli originari mappali 177 sub.1-2-3 e quindi tutti gli attuali mappali ad esclusione del mappale 177 sub.5, su cui l’ipoteca è stata ristretta;
2. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 13/11/2009 ai nn. 24.823 reg. gen. e 4.961 reg.part. in favore di in favore di “\_\_\_\_\_”. l’ipoteca ha colpito il solo mappale 177 sub.5;
3. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Parma (PR) il 11/10/2017 ai nn. 18.559 reg. gen. e 3.007 reg.part. in favore di in favore di “\_\_\_\_\_” di Roma;
4. Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 07/03/2018 rep. 1.001/2018 trascritto a Parma (PR) il 23/03/2018 al numero 5.578 reg. gen. e 4.028 reg.part. a favore di “\_\_\_\_\_”, creditore procedente;
5. Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 21/06/2018 rep. 3.973/2018 trascritto a Parma (PR) il 10/08/2018 al numero 16.391 reg. gen. e 11.558 reg.part. a favore di “\_\_\_\_\_”, tale pignoramento è stato trascritto sugli originari mappali 177 sub.1-2-3, da cui derivano quelli attuali.

## 9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Come risulta dalle informazioni reperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, i beni oggetto di relazione sono stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967, successivamente sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n°226/1973 del 04/09/1973, inerente alla realizzazione di una rimessa agricola (porzione dell'attuale mappale 203);
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n°149/2003 del 10/12/2003, relativa ad opere di manutenzione straordinaria e consolidamento del compendio immobiliare;
- PdC (Permesso di Costruire) n°156/2007 del 13/11/2007, relativo ad opere di ristrutturazione ed ampliamento dell'intero compendio edilizio oggetto di relazione;
- D.I.A. n°55/2008 del 08/04/2008, titolo di variante al precedente;
- PdC n°34/2009, titolo di variante ai precedenti, con cui è stato stralciato il recupero ai fini abitativi del fienile e della rimessa agricola.

Si precisa che i lavori realizzati sulla base dei titoli edilizi depositati tra il 2003/2009, non sono mai stati chiusi e terminati; la maggior parte delle unità è di fatto inagibile con opere iniziate, ma mai terminate, mentre i titoli edilizi risultano tutti scaduti. A fronte di tale condizione non ha quindi senso parlare di conformità urbanistico - edilizia dei beni essendo la maggior parte delle unità di fatto un cantiere. Per quanto attiene la conformità catastale anche questa non può essere attestata in quanto ad oggi i beni sono accatastrati quali fabbricati in corso di costruzione (categoria F/3) e non è quindi stata depositata nessuna planimetria catastale a cui potersi riferire.

Unica eccezione è l'unità mappale 177 sub.4, che risulta difforme sia rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, che rispetto a quella catastale, infatti sono state riscontrate alcuni lievi difformità inerenti ad una diversa ubicazione della porta di accesso sia del ripostiglio della cucina, che della camera da letto. In merito al ripostiglio si precisa che non si è potuto accedervi e quindi non è nota la conformazione del vano.

Dalle informazioni assunte presso il competente Ufficio Tecnico comunale e da un confronto avuto con la geom. Gnappi dello stesso ufficio, è emerso che le difformità riscontrate sono sanabili dietro il pagamento di una sanzione. In particolare, essendo ormai decaduto il titolo edilizio, dato che sono passati oltre 10 anni dalla sua presentazione, per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di un

insieme sistematico di opere, dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria, con il contestuale o volendo anche successivo (previa la presentazione di un nuovo titolo edilizio), completamento delle opere; l'importo minimo della sanzione pecuniaria dovuta ammonta a € 2.000,00. Nell'esecuzione dei lavori si dovrà poi procedere anche con la demolizione dell'edificio monopiano adibito a deposito, così come previsto dai titoli edilizi depositati.

Ai costi prima indicati dovrà aggiungersi il compenso del tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e che dovrà anche verificare la rispondenza alla normativa tecnica ed antisismica delle opere realizzate in difformità, dato che queste, per quanto si è potuto visionare, sembrano aver interessato anche parti strutturali e successivamente aggiornare le planimetrie catastali. Tale compenso è stato stimato pari a € 10.000,00.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione della pratica edilizia in sanatoria una volta che questa sarà presentata. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

#### **10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ex rurale a porta morta di tre piani fuori terra e con lavori di ristrutturazione ancora in corso che prevedono la realizzazione di più unità immobiliari, completato da un secondo corpo di fabbrica, adibito a deposito, realizzato in aderenza al fabbricato principale. Del complesso è parte anche un ulteriore corpo di fabbrica, di forma rettangolare e costituito da un solo piano fuori terra, che dovrà essere demolito, come indicato nei progetti depositati a suo tempo. Di seguito, per ciascuno dei cespiti così come individuati al punto 4 della presente relazione, viene data una breve descrizione riportandone le caratteristiche principali estrinseche ed intrinseche; alla fine verranno invece riportate le indicazioni della superficie lorda e commerciale delle singole unità con i coefficienti utilizzati, nonché il criterio di stima adottato ed il valore attribuito al compendio.

##### **A) Appartamento posto al piano terra con relative pertinenze – Unità sub.4**

L'unità sub.4 è posta al piano terra dell'edificio principale nella porzione sud-ovest del fabbricato ed

è l'unica unità che è stata ristrutturata e per un certo periodo abitata, anche se formalmente i lavori non sono mai stati chiusi. L'appartamento ha altezza interna di circa 2,95 m ed è costituito da un ampio ingresso soggiorno, realizzato nella ex porta morta, un'ampia cucina abitabile, una camera da letto, completata da disimpegno, ripostiglio e servizio igienico. Sul prospetto sud-ovest del fabbricato è presente un ampio porticato ed è di pertinenza all'unità, quale area esterna in uso esclusivo, la porzione di area cortiliva posta sul prospetto sud-ovest, anche se al momento del sopralluogo l'area non era né delimitata, né individuata con precisione.



Foto 4 - Soggiorno



Foto 5 - Servizio igienico



Foto 6 - Camera da letto matrimoniale



Foto 7 - Cucina

I pavimenti dell'unità sono tutti in ceramica o gres impiegata anche per i rivestimenti del bagno e della cucina ove presenti, i serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetro camera e privi di elementi oscuranti, le porte interne sono generalmente in legno, mentre quella di accesso è in ferro e vetro. I solai dell'unità sono a vista e sono stati realizzati con travetti di legno e pianelle.

Il bene è privo dell'impianto di riscaldamento, ma nel soggiorno è presente una stufa; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono scarse. Sebbene sia l'unica unità del

compendio di cui i lavori sono stati completati, la stessa è disabitata e in stato di abbandono da diversi anni; tale condizione ha fatto emergere o peggiorare problemi di umidità da risalita, con la presenza di macchie di muffa diffuse in tutti gli ambienti che hanno danneggiato tinteggi e l'intonaco sottostante. Su alcune murature sono presenti crepe e lesioni.

#### **B) Unità in corso di costruzione al piano terra con relative pertinenze – Unità sub.5**

Si tratta dell'unità in corso di ristrutturazione posta al piano terra nella porzione sud del fabbricato principale. In corso di sopralluogo, a fronte delle precarie condizioni statiche in cui si trova, non si è potuto accedere al bene, che risulta di fatto inagibile.

Il bene, come tutta tale porzione di edificio di cui è parte si trova in pessime condizioni di manutenzione con evidenti problemi statici che pregiudicano la sicurezza del bene. Sui prospetti, in particolare sul fronte sud-est sono presenti ampie crepe verticali in corrispondenza delle aperture, altre crepe sono presenti nel cornicione, mentre ampie porzioni della copertura sono crollate.



Foto 8 – Prospetto fronte strada



Foto 9 – Prospetto sud



Foto 10 – Lesioni

#### **C) Unità in corso di costruzione al piano terra con relative pertinenze – Unità mappale 203**

Si tratta dell'unità immobiliare ad uso deposito e rimessa in corso di ristrutturazione, posta al piano terra del corpo di fabbrica secondario realizzato sul prospetto nord, in aderenza al fabbricato principale. In corso di sopralluogo si è potuto visionare solo la porzione sud del bene, l'unica ancora accessibile. Tale unità è costituita da un unico vano di forma rettangolare, con altezza variabile e degradante in andamento con la copertura realizzata con travetti prefabbricati in cemento e tavelloni; nel locale sono in corso di costruzione alcune pareti divisorie interne, in parte rivestite con piastrelle, mentre le pareti perimetrali sono in genere intonacate, ma non tinteggiate.

Il pavimento è in battuto di cemento, i serramenti esterni sono in metallo e con vetri singoli,

danneggiati o assenti, le porte interne presenti sono del tipo REI, come quella di ingresso. L'unità è priva di impianti.



Foto 11 – Prospetto ovest



Foto 11 – Interno



Foto 12 - Porticato



Foto 13 – Porticato

La porzione nord di tale unità è costituita da un porticato esterno, realizzato con elementi tubolari in metallo e copertura con lastre di fibrocemento, probabilmente contenenti amianto; all'interno del porticato sono state posati alcuni blocchi di laterizio e blocchi tipo H, come a voler creare diversi ambienti; i lavori sono incompiuti.

#### **D) Unità in corso di costruzione al piano primo – Unità sub. 7-8**

Unità in corso di ristrutturazione ad uso deposito, da realizzarsi al piano primo nella porzione est del



Foto 14 – Accessi all'unità non utilizzabile



Foto 15 – Vista dal basso

fabbricato un tempo adibito a fienile. In corso di sopralluogo a fronte delle precarie condizioni statiche in cui si trova tale porzione di immobile, non si è potuto accedere al bene.

Le condizioni di manutenzione sono pessime con evidenti problemi statici sia alla copertura danneggiata in più punti che agli elementi verticali.

**E) Unità in corso di costruzione al piano primo e secondo – Unità sub.10**

Si tratterebbe dell'unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo e secondo nella porzione sud-est del fabbricato principale; l'accesso all'unità immobiliare dovrebbe avvenire dall'area comune esterna, tramite il vano scala comune realizzato nella porzione nord-est del fabbricato. Non essendo stati completati i lavori ad oggi il bene è inaccessibile.



Foto 16 – Prospetto nord-est



Foto 17 – Lesioni

L'unità si trova in pessime condizioni di manutenzione con evidenti problemi statici che pregiudicano la sicurezza dell'intero fabbricato; la copertura è parzialmente crollata, mentre le murature esterne presentano ampie crepe con evidenti distacchi murari.

**F) Aree urbane – Unità sub.18-19-20-21**

Tali unità individuano i posti auto che dovrebbero essere realizzati all'interno dell'area cortilizia comune, ad oggi tuttavia i posti auto non sono stati realizzati ed il terreno si presenta allo stato vergine e completamente incolto.

Si fa presente ancora una volta che all'interno dell'area comune si trova un fabbricato monopiano di forma rettangolare che, come indicato nei titoli edilizi depositati, doveva essere demolito. L'edificio si trova in pessime condizioni ed è stato realizzato in blocchi tipo H e lastre di fibrocemento, molto probabilmente contenute amianto, condizione che andrà sicuramente ad influire sui costi di demolizione del manufatto.



Foto 18 – Area da adibirsi a posti auto

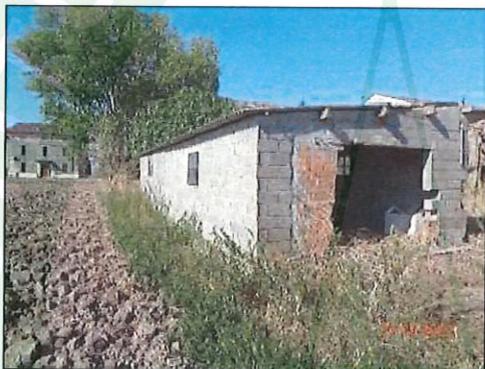


Foto 19 – Fabbricato da demolire

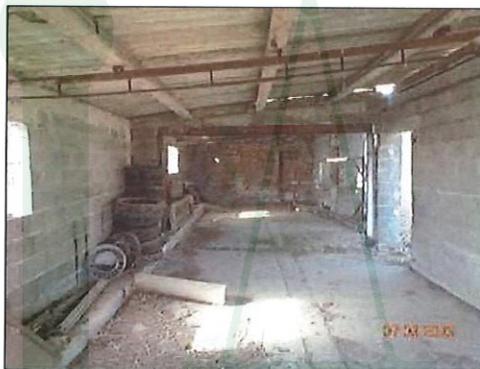


Foto 20 – Fabbricato da demolire

Nella tabella seguente (Tab.5), sono stati riportati alcuni parametri dell'immobile ed in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti correttivi da cui è stata ricavata. Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali e dalle planimetrie conservate presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, verificate, ove è stato possibile, con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra due unità: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 50%.

Tabella 5 - Tabella con superfici lorde e commerciali del bene

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Terra	Deposito (mappale 203)	76,25 mq	50%	38,13 mq
Terra	Porticato (mappale 203)	76,20 mq	25%	19,05 mq
Terra	Abitazione (unità sub.4)	90,25 mq	100%	90,25 mq

Terra	Porticato (unità sub.4)	42,96 mq	25%	10,74 mq
Terra	Abitazione (unità sub.5)	86,10 mq	100%	86,10 mq
Terra	Posto auto (unità sub.18)	15,00 mq	50%	7,50 mq
Terra	Posto auto (unità sub.19)	15,00 mq	50%	7,50 mq
Terra	Posto auto (unità sub.20)	15,00 mq	50%	7,50 mq
Terra	Posto auto (unità sub.21)	15,00 mq	50%	7,50 mq
Primo	Deposito-Fienile (unità sub.7-8)	146,52 mq	50%	73,26 mq
Primo	Terrazza (unità sub.7-8)	10,76 mq	25%	2,69 mq
Primo	Abitazione (unità sub.10)	85,21 mq	100%	85,21 mq
Secondo	Sottotetto (unità sub.10)	128,03 mq	50%	64,02 mq
<b>Totale</b>		<b>802,28 mq</b>		<b>499,44 mq</b>

Nel calcolo delle superfici commerciali sono stati applicati i coefficienti usuali; ai locali accessori e anche ai posti auto, visto che non saranno valutati a corpo, si è applicato un coefficiente del 50%.

Per conoscere il valore di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Al successivo paragrafo 13 sono state riportate le valutazioni delle diverse banche dati reperite. Nel determinare il valore a metro quadro del bene si è inoltre tenuto conto non solo dei valori medi di mercato, ma si è fatto riferimento a quanto precedentemente esposto e soprattutto alle pessime condizioni in cui si trovano i beni.

I beni oggetto di relazione sono tutte unità in corso di ristrutturazione in cui i lavori, ormai iniziati più di dieci anni fa, non sono mai stati terminati; inoltre il cantiere si trova in stato di completo abbandono, condizione che ha notevolmente peggiorato le condizioni degli immobili. Tutto il compendio si trova infatti in pessime condizioni di manutenzione, molte porzioni del fabbricato presentano importanti lesioni nelle strutture verticali, lesioni che pregiudicano la statica e la sicurezza dell'intero compendio. Inoltre ampie porzioni della copertura sono già crollate o in procinto di crollare.

A fronte di tali condizioni agli immobili non può che essere attribuito un valore €/mq molto basso, riconoscendo ai beni una mera potenzialità edificatoria, valore che si è assunto pari a 200,00 €/mq, per tener conto non solo dell'importante ed oneroso intervento di ristrutturazione che dovrà essere realizzato per rendere i beni abitabili, ma anche del fatto che il pignoramento non ha colpito tutte le

unità immobiliari che costituiscono il compendio, ma solo la maggior parte di queste. Infatti, si fa presente che due delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, sono state alienate a soggetti terzi e pertanto sebbene nei rogiti di acquisto sia scritto che la presentazione delle pratiche edilizie, doveva rimanere in capo al venditore (sig.ra \_\_\_\_\_), che pertanto veniva esplicitamente autorizzata alla loro presentazione, allo stato attuale non si può escludere che, prima di presentare la pratica in Comune, sia necessario incontrarsi e confrontarsi anche con tali soggetti, che dovranno essere tutelati ed informati al riguardo. Al riguardo si fa presente che l'unità sub.9 è sottoposta anche questa a procedura esecutiva presso il Tribunale di Parma (Es.322/2016).

Rapportando il valore €/mq stimato alle superfici dei beni prima determinate, si ottiene che il valore dell'intero compendio risulta essere pari a circa 105.000,00 €.

Da tale valore è necessario poi detrarre i costi che dovranno essere sostenuti per sanare il bene presentando le relative pratiche sia in Comune, che presso la locale Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, che vengono di seguito riportati:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Busseto a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 2.000,00 minimo;
- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Busseto a seguito della presentazione delle pratiche in sanatoria, in virtù delle difformità riscontrate: circa € 90,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Busseto della pratica in sanatoria e completamento opere nonché dell'aggiornamento delle planimetrie catastali: € 10.000,00 (valutazione indicativa media di mercato al netto di oneri di previdenza ed I.V.A. di legge dovuta);
- Importo diritti di segreteria richiesti dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali per la presentazione delle planimetrie catastali: € 450,00 (importo dovuto alla data attuale nell'ipotesi di accatastare 9 unità immobiliari):

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione delle pratiche edilizie in sanatoria una

volta che queste saranno presentate. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

Detraendo il valore delle spese che sarà necessario sostenere per sanare gli immobili stimato in circa € 12.550,00 il valore del bene, leggermente arrotondato risulta essere pari a € 87.500,00; a tale valore è necessario applicare, come richiesto dall'ufficio, un abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti. Così facendo il valore stimato diviene pari a: € 70.000,00 (settantamila/00 euro).

## **12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

Il valore finale del bene oggetto della presente esecuzione risulta essere pari a: **€ 70.000,00** (settantamila/00 euro).

## **13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE**

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

**a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: secondo semestre 2022)**

- **Comune di Busseto-Zona extraurbana-agricola**
  - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
    - Valore di mercato (€/mq): 400,00 (min.) / 590,00 (max.).

**b) FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: secondo semestre 2022)**

- **Comune di Busseto (PR)**
  - Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
    - Valore di mercato (€/mq): 1.300,00 (min.) / 1.500,00 (max.);
  - Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
    - Valore di mercato (€/mq): 380,00 (min.) / 650,00 (max.);

**c) FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2023)**

- **Comune di Busseto (PR)**

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato
  - Valore di mercato (€/mq): 1.200,00 (min.) / 1.400,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono
  - Valore di mercato (€/mq): 550,00 (min.) / 850,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
  - Valore di mercato (€/mq): 150,00 (min.) / 300,00 (max.).

#### **14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

In merito ai beni oggetto di relazione, si vogliono quindi evidenziare alcuni aspetti, già esplicitati ai paragrafi precedenti.

Il pignoramento non ha colpito la piena totalità del compendio immobiliare oggetto di relazione, ma solo la maggior parte delle unità immobiliari che lo costituiscono; infatti due delle unità immobiliari (unità sub.6 e 9) sono state alienate a terzi, di cui l'unità sub.9 è oggetto della procedura esecutiva Es.322/2016, avanti il Tribunale di Parma. Tale condizione, potrebbe avere ripercussioni per la presentazione del titolo in sanatoria presso il Comune di Busseto.

Si fa inoltre presente che il pignoramento relativo alla procedura Es.178/2018, ha colpito gli originali mappali che identificavano un tempo l'intero compendio e che, già a far tempo dal 2008, sono stati variati in seguito alla presentazione di diversi frazionamenti catastali. Si rimette quindi al giudizio del Delegato alla Vendita il valutare se, tale pignoramento vada a gravare o meno, anche sulle unità sub.6 e sub.9, che sono state alienate a terzi e se debba quindi essere o meno cancellato da questi beni.

Parma, 16/10/2023

Il tecnico E.S.

Ing. Chiara Prati

#### **ALLEGATI:**

- 1) Dichiarazione irreperibilità dell'esecutata;
- 2) Estratto Certificato di matrimonio;
- 3) Visura catastale attuale e storica;

- 4) Estratto di mappa e planimetria catastale;
- 5) Documentazione fotografia;
- 6) Copia provvedimenti urbanistici;
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 8) Schema descrizione sintetica immobile;
- 9) Perizia privacy;
- 10) Copia atto d'acquisto unità sub.9;
- 11) Modello riassuntivo.

