



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N.82/2017**

**GIUDICE: DOTT. ENRICO VERNIZZI**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI**

nominato con provvedimento in data 11.4.2018

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 03 maggio 2018**

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



## I

### 1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

### 2. RECAPITI:

Non Reperiti.

## II

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

Nel Comune di Calestano, beni censiti al Catasto Fabbricati:

1. Foglio 6, Particella 199, Sub. 1, Cat. D/7, Rendita € 33.110,00, indirizzo Via Giovanni Battilocchi n. 60, Piano S1-T-1-2;
2. Foglio 6, Particella 199, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 65 mq., Rendita € 162,68, indirizzo Via Giovanni Battilocchi n. 60, Piano S1;
3. Foglio 6, Particella 199, Sub. 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 75 mq., Rendita € 189,80, indirizzo Via Giovanni Battilocchi n. 60, Piano T.

*Si evidenzia che la numerazione toponomastica catastale in visura è errata in quanto riporta il civico 60 mentre l'immobile si trova al civico 93.*

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

C'è corrispondenza

### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto unico.

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

Pignorato l'intero.

### 5. CREDITO FONDIARIO

Non sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U.



### III

#### LOTTO 1

**BENI IN CALESTANO (Provincia di Parma), Frazione Marzolarà, Via Giovanni Battilocchi n.c. 93**

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

#### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno.

#### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà.

Indirizzo:

**CALESTANO (Provincia di Parma), Frazione Marzolarà, Via Giovanni Battilocchi n.c. 93**

Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

Prosciuttificio con annessi due appartamenti

Piano: S1-T-1-2

Superficie Commerciale: mq 5.322,00 complessiva, di cui mq 4.309,00 coperta e mq 1.013,00 di terrazzo (copertura accessibile e utilizzabile)

Estremi Catastali:

Nel Comune di Calestano, beni censiti al Catasto Fabbricati:

4. Foglio 6, Particella 199, Sub. 1, Cat. D/7, Rendita € 33.110,00, indirizzo Via Giovanni Battilocchi n. 60, Piano S1-T-1-2;
5. Foglio 6, Particella 199, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 65 mq., Rendita € 162,68, indirizzo Via Giovanni Battilocchi n. 60, Piano S1;
6. Foglio 6, Particella 199, Sub. 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 75 mq., Rendita € 189,80, indirizzo Via Giovanni Battilocchi n. 60, Piano ST.

Confini: Strada Comunale di Calestano, ragioni

#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE



**a) Caratteristiche dell'immobile:**

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Prosciuttificio con due appartamenti e area cortilizia.

Superficie commerciale:

mq 5.322,00 complessiva, di cui mq 4.309,00 coperta e mq 1.013,00 di terrazzo (copertura accessibile e utilizzabile)

Composizione interna:

**P. seminterrato:** 3 ampi vani cantina, centrale termica, un vano tecnico e appartamento sub 2 a sua volta composto da camera, cucina, bagno, ripostiglio, cantina e corridoio, vano scale e montacarichi;

**P. mezzanino:** appartamento sub 3 composto da soggiorno, camera, bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio;

**P. terra:** palazzina uffici con 3 vani e servizio igienico, spogliatoio con servizi igienici e docce, locale ricevimento, n. 2 celle, n. 3 locali salagione, locale pre-riposo ventilata, locale confezione, locale spedizione, deposito e servizi igienici, vano scale e montacarichi;

**P. primo:** n. 3 ampi vani stagionatura, locale sugnatura, vano scale e montacarichi;

**P. secondo:** n. 4 celle di riposo, locale lavaggio, locale compressori, locale stagionatura , servizi igienici, vano scale e montacarichi;

**P. terzo (copertura):** terrazzo per asciugatura

Accessi:

Via Giovanni Battilocchi n. 93

Condizioni di Manutenzione:

L'edificio si trova in stato di abbandono, tuttavia in sede di sopralluogo non si sono rilevate particolari criticità alla struttura, ad esclusione del parapetto della copertura pericolante, distacco di parti di tinteggio sia interno che esterno e presenza di umidità di risalita negli appartamenti. E' necessario un intervento di pulizia e sanificazione approfondito di tutti i locali in caso di riuso.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti (montacarichi, imp. Refrigerazione ecc.) in quanto la fornitura di energia elettrica è sospesa oltre a non essere presente nessun operatore abilitato alle manovre.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):



L'edificio si presenta con struttura portante in ca. in opera con tamponamenti in laterizio. I pavimenti sono in klinker bianco o rosso, i rivestimenti alle pareti sono in grès o smalto fino ad un'altezza di ml. 3.00, i locali refrigerati sono coibentati all'interno con pannelli isolanti. I serramenti interni ed esterni sono in alluminio con vetri semplici, le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica. Esternamente l'edificio è rivestito con tinteggio resino/plastico. Gli uffici e gli appartamenti hanno pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate, serramenti interni in legno tamburato.

Impianti:

- termico: di tipo industriale per la refrigerazione e raffrescamento dei locali. Con radiatori in ghisa per gli appartamenti e gli uffici, entrambi collegati alla C.T. principale

Presumibilmente non a norma – non reperito certificato di conformità

- elettrico: di tipo industriale in esterno (canalizzato) con linee separate.

Presumibilmente non a norma – non reperito certificato di conformità

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

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

L'edificio è situato all'interno della frazione di Marzolarà, a margine della SP 15 denominata via Battilocchi. La località è carente dal punto di vista dei servizi e delle attività commerciali, per cui è necessario recarsi nel capoluogo Calestano a ca. 7 km in direzione Sud oppure a Felino a ca. 10 km in direzione Nord.

#### **5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

Il fabbricato non fa parte di un condominio.

#### **6. STATO DI POSSESSO**

Libero

#### **7. PROVENIENZA VENTENNALE**

Alla società debitrice i beni sono pervenuti per atto del Notaio Giorgio Cariani di Vignola del 10/02/2015 rep. 36.362, di trasformazione di società, dalla

A questa i beni erano pervenuti per atto Notaio Michele Micheli del 9/04/1990 rep. 7690, di fusione di società per incorporazione,

#### **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) Pignoramento trascritto il 28.03.2017 n. 3985 R.P. a favore del creditore procedente.

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

Premessa: l'Ufficio Tecnico del comune di Calestano non è riuscito a risalire alle concessioni originarie che hanno permesso l'edificazione iniziale del fabbricato (da collocarsi presumibilmente nel corso degli anni '70 del secolo scorso), ma ha comunque reperito una serie di titoli sufficienti per rispondere al quesito.

Come sopra riportato non è possibile individuare la data certa di costruzione ma è plausibile collocarla negli anni '70 del secolo scorso.

Successivamente, per opere eseguite abusivamente, il Comune di Calestano ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 238 prot. 1706 pratica n. 93 del 06/12/1989 a cui ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità n. 237 sempre in data 06/12/1989.

Successivamente sono stati depositati o rilasciati i seguenti titoli per ristrutturazioni/manutenzioni:

- D.I.A. ai sensi art. 2 L. 662/96 prot. 3472 in data 04/07/1997 per realizzazione impianto tecnologico;
- C.E. non convenzionata e soggetta a contributo n. 38 in data 29/09/1997 per ampliamento e adeguamento alle normative C.E.E.;
- C.E. in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 n. 47 del 28/11/1998 per opere in difformità alle C.E. 38/97;
- C.E. in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 n. 24 del 31/07/2001 per divisione di unità immobiliare in due appartamenti ed installazione di tettoia;
- D.I.A. ai sensi art. 2 L. 662/96 prot. 6192/33 del 23/11/2002 per costruzione cancello pedonale;
- D.I.A. in sanatoria ai sensi della L.R. 31/2002 prot. 5896/42 del 01/09/2008 per posa prefabbricato per impianto tecnologico;
- D.I.A. ai sensi della L.R. 31/2002 prot. 2862/30 del 11/05/2009 per messa in sicurezza parapetto terrazza di copertura dello stabilimento, rifacimento facciata e modifica accesso esterno.

Nelle tavole grafiche sono rappresentati, al piano seminterrato, in porzioni staccate dall'edificio principale, tre vani "cabina ENEL" ed una cisterna tuttavia tali porzioni ricadono sulla confinante particella 206 sempre di proprietà di Nuova Stelad srl ma non oggetto di pignoramento; non si è ritenuto necessario pertanto effettuare l'accesso anche perché la "cabina ENEL" è utilizzata da terzi (ENEL?) per il ricovero dei trasformatori e chiuse a chiave.



Dai riscontri effettuati fra le tavole di progetto allegate ai titoli summenzionati e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

1. Diversa disposizione dei vani interni al piano terra nella parte Sud dell'edificio, nella zona disosso/confezione/cella disosso/servizi igienici, in quanto i locali sono stati traslati e diversamente collocati (si veda raffronto con planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi);
2. Sempre al piano terra non è presente il piccolo vano ricavato all'interno della cella angolo Nord/Est (anche in questo caso si veda raffronto con planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi);
3. Sul fronte Nord dell'edificio, su tutti e tre i livelli sono presenti n. 8 finestre per ogni piano mentre sulle tavole di progetto ne risultano solo 6 per ogni piano;
4. Non è rappresentata la superficie del terrazzo.

Dal punto di vista catastale l'edificio è conforme alla rappresentazione delle schede catastali ad eccezione, anche in questo caso della mancata rappresentazione della terrazzo.

Per la regolarizzazione delle difformità sopraelencate è possibile depositare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 17 – Accertamento di conformità – della L. R. 23/2044 la cui sanzione applicabile ammonterebbe ad € 20.000,00 considerando l'aumento di superficie accessoria generato dal terrazzo. Si dovrà poi depositare la variazione catastale per l'esatta rappresentazione dell'edificio con individuazione del terrazzo.

Le spese tecniche, comprensive di IVA e Contributo Cassa Previdenziale, ammontano ad € 10.000,00. Ammonta pertanto il costo approssimativo della regolarizzazione ad € 30.000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere



soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il bene non fa parte di un condominio.

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

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

Valore di stima del lotto: € 3.263.483,20

A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale: € 30.000,00

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario (v. quesito) del 20% pari ad € 646.696,64

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

**Valore dell'immobile al netto delle detrazioni € 2.586.786,56 che si arrotonda ad € 2.587.000,00**

**(diconsi euro duemilionicinquecentoottantasettemila/00) pari ad un valore unitario di €/mq 486,06**

#### **13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE**

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a Imposta sul valore aggiunto (P.IVA)

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

Sull'edificio non sono state eseguite indagini strutturali e sul lotto di terreno pertinenziale indagini fisiche, chimiche, geologiche e geofisiche e nemmeno sondaggi, ma solo rilievo a vista.

L'area cortilizia recintata comprende anche parte della particella 206 che però non è oggetto di pignoramento. Sulla particella 206 sono presenti le cabine di trasformazione ENEL ed una cisterna, sopra la quale è presente una prefabbricato per la raccolta degli scarti di lavorazione.

#### **15. CONFORMITA' RELAZIONE**

Si attesta che la presente relazione, completa dei suoi allegati, è conforme alle disposizioni della L. 06 agosto 2015 n. 132.

Montechiarugolo, 30 maggio 2018

L'Esperto Stimatore

Geom. Giuseppe Casalini

#### **ALLEGATI:**

A) SCHEDA RIEPILOGATIVA PER PUBBLICITA' COMMERCIALE



**DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO:**

- a) ricevuta raccomandata di avviso al debitore;
- b) visure catastali aggiornate;
- c) planimetrie catastali
- d) foglio di mappa
- e) copia provvedimenti urbanistici;
- f) copia dell'atto di provenienza;
- g) documentazione fotografica
- h) relazione di calcolo determinazione valore immobili

