



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 005/2023**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI**

**con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,**

**Via XXV Aprile n. 2**

**Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu**

**Conferimento di incarico in data** **11.01.2024**

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

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI:** **19.01.2024**

**I° SOPRALLUOGO:** **07.02.2024**

**II° SOPRALLUOGO:** **30.05.2024**



## I

### 1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

... omissis ...

Si rimanda alla visura camerale allegata.

### 2. RECAPITI

... omissis ...

## II

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

“...

- gli immobili siti nel Comune di Fontevivo (PR), loc. Ponte Taro, Via al Taro n. 14 consistenti in un complesso artigianale composto da due capannoni dei quali uno posto a sud ad un solo piano terra adibito a laboratorio e l'altro posto a nord, elevato dei piani terreno comprendente tre locali laboratorio, bagno, antibagno, spogliatoio, deposito e tettoia, e promo comprendente ufficio, ripostiglio bagno e antibagno, il tutto oltre ad area di pertinenza nella quale è situata anche la cabina elettrica Enel, nonché una ulteriore porzione di capannone non ancora accatastata. Il tutto forma un unico corpo avente nell'insieme per confini: a nord ragioni di cui ai mappali 603, 604 e 41 del Foglio 28; ad est ragioni di cui ai



mappali 41, 43 e 42 del Foglio 28; a sud ragioni delle Ferrovie dello Stato; ad ovest ragioni di cui al mappale 37 del Foglio 28.

I descritti immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo,

➤ al Foglio 28, mappale 330,

➤ al Foglio 28, mappale 892,

➤ al Foglio 28, mappale 893,

➤ fra loro graffiati, in via al Taro al n. 14, posti al Piano T/1, cat. D/7, R.C. Euro 3.838,00.

➤ L'area coperta dei capannoni in oggetto e quella scoperta di pertinenza sono identificate nel Catasto Terreni del Comune di Fontevivo alla

➤ partita n. 1, Foglio 28, mappale 892 di HA 0.02.70 – Ente Urbano

➤ partita n. 1, Foglio 28, mappale 330 di Ha 0.12.90 – Ente Urbano

Si precisa che detto mappale 330 deriva dalla fusione dei precedenti mappali 38, 431, 893, 330 a seguito del tipo mappale prot. 88953 del 14.4.2008. Il predetto mappale 330 deriva a sua volta dalla fusione dei precedenti mappali 330, 331 e 332 a seguito della variazione d'ufficio n. 2824 del 6.10.1990,

di proprietà della debitrice ... omissis ...

## **2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

C'è corrispondenza: per i beni individuati ai mappali 330 e 892 del Foglio 28;

Non c'è corrispondenza: limitatamente al bene individuato al Foglio 28, mappale 893 che risulta essere soppresso e fuso con il mappale 330.

### **Storia Catastale dei beni:**

Attualmente i beni oggetto della procedura sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo come segue.

Beni di proprietà di ... omissis ...

\_\_\_\_\_:



– **NCEU, Foglio 28, p.lla 330, sub. 1, graffato a p.lla 330, sub.2 e p.lla 892**, Via al Taro n.25, p. -1T, cat. D/7, rendita catastale € 3.838,00, così risultante in seguito a Variazione del 03/06/2014 Pratica n. PR0087537 in atti dal 03/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41474.1/2014), con cui è stata soppressa la p.lla 893; AMPLIAMENTO del 14/12/2005 Pratica n. PR0167098 in atti dal 14/12/2005 AMPLIAMENTO (N. 25242.1/2005); VARIAZIONE del 03/12/1991 in atti dal 29/10/1999 ACCERTAMENTO DEL 25.10.99 – A. 202 UNITA' AFFERENTE (n. 3445/1991);

– **NCEU, Foglio 28, p.lla 892, graffato a p.lla 330 sub. 1 e p.lla 330 sub. 2**, Via al Taro n.14, p. T-1, cat. D/7, rendita catastale € 3.838,00, così risultante in seguito a Variazione del 03/06/2014 Pratica n. PR0087537 in atti dal 03/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 41474.1/2014) con cui è stata soppressa la p.lla 893; AMPLIAMENTO del 14/12/2005 Pratica n. PR0167098 in atti dal 14/12/2005 AMPLIAMENTO (N. 25242.1/2005); VARIAZIONE del 03/12/1991 in atti dal 29/10/1999 ACCERTAMENTO DEL 25.10.99 – A. 202 UNITA' AFFERENTE (n. 3445/1991);

### **SITUAZIONE INTESTATARI**

... omissis ...



### **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La procedura riguarda un compendio immobiliare per uso artigianale-industriale che si compone di fabbricati adiacenti con annessa area cortilizia.

Considerata la configurazione del lotto si individua un lotto unico che comprende tutti gli immobili.

### **4. CREDITO FONDIARIO**

sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

**000 – 000 – 000**

**I.V.G.**

**DI PARMA**



### III

#### LOTTO UNICO

(fabbricati ad uso artigianale-industriale, con area cortilizia di pertinenza)

**BENE IN COMUNE DI FONTEVIVO (Provincia di Parma)**

**VIA AL TARO N° 14**

**PIANO TERRA E PIANO PRIMO**

#### 1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

... omissis ...

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Diritto reale pignorato:** Complessiva piena proprietà, quota di 1/1.

**Indirizzo:** Via al Taro n° 14, loc. Pontetaro, Comune di Fontevivo (PR).

**Tipologia:** compendio ad uso artigianale-industriale, composto da due fabbricati e area cortilizia pertinenziale; annesso manufatto accessorio adibito a cabina elettrica.

**Superficie commerciale:** laboratori, uffici e area cortilizia mq. 692,9.

**Estremi Catastali.** Il complesso industriale posto al piano terra è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo al foglio 28 p.lla 330, subalterno 1-2, graffato alla p.lla 892, categoria D/7, rendita catastale €3838,00.

**Confini.** ... omissis ...



### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### 3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento è prevalentemente destinata ad insediamenti di tipo produttivo-artigianale ed è situata in Via al Taro n.14, loc. Pontetaro, Comune di Fontevivo.

Il lotto costeggia la linea ferroviaria Milano-Bologna, risultando in parziale fascia di rispetto ferroviario. Ad est e, oltre la linea ferroviaria, a sud vi sono edifici residenziali.

A nord confina in parte con complesso Telecom, sul quale sorge una antenna ripetitrice del segnale telefonico.

Il complesso immobiliare si compone di edifici produttivi ed una cabina elettrica, oltre a piccola area cortilizia pertinenziale alla quale si accede dalla via mediante cancello metallico posto sul lato est. Altre aree più ampie sono in adiacenza e continue al compendio produttivo, in proprietà della società esecutata, ma non interessate dal pignoramento.

Il lotto appartiene ad un'area produttiva-artigianale posta nella porzione nord del centro abitato di Pontetaro. Il sito è prossimo alla via Emilia ed all'ingresso dell'Autostrada. Si segnala tuttavia che l'unico ingresso carrabile al lotto disponibile per le particelle pignorate non risulta agevole per i mezzi pesanti, anche per la necessità di passaggio tra i fabbricati abitativi posti ad est del complesso edilizio.

- Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.





### 3.2 Caratteristiche del complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura



Vista satellitare dell'area con individuazione sommaria del lotto di stima (in rosso i fabbricati, in giallo l'area cortilizia).

Il complesso immobiliare si compone di edifici posti in adiacenza tra loro, ad uso laboratorio, uffici e locali di servizio annessi, oltre a area cortilizia pertinenziale alla quale si accede dal lato est tramite cancello carrabile di dimensioni ridotte, che si raggiunge tramite lo stradello che attraversa i lotti adiacenti sul lato est. Il lotto è parzialmente recintato, con porzioni di recinzioni crollate e/o divelte.

L'area cortilizia nella porzione nord-est del lotto è continua e si estende anche sul mappali 41, che però non è oggetto di pignoramento, ma è compreso all'interno della recinzione che individua anche gli immobili oggetto di stima; inoltre sul lato nord di detto mappali vi è un più ampio ed agevole cancello che permette l'accesso al complesso anche a mezzi pesanti, in quanto ha affaccio direttamente sulla strada. Tale area, ricadendo su mappale non oggetto di pignoramento, non fa parte della presente stima; pertanto tale accesso carrabile al lotto non risulterà fruibile per i futuri proprietari.

La porzione di area cortilizia che rimarrà in uso al compendio e che dà accesso carrabile al lotto, compresa tra l'edificio "D" ed il mappale 41, ha una larghezza pari a circa 2,50m, come desunta dalla mappa catastale.





## Edificio A

Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è disposto su due piani (piano terra e piano primo), con il lato ovest posto in adiacenza con il suo proseguimento, indicato in figura come fabbricato "B".

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, ma con ampie zone degradate e con intonaco distaccato e/o ammalorato, sia per risalite di umidità, sia per urti.

Le finestre hanno telai in alluminio anodizzato e vetri singoli.

L'edificio ha più accessi al piano terreno, il locale laboratorio è dotato sul fronte sud di portone scorrevole in lamiera, sul fronte nord di due porte di cui una da accesso al locale spogliatoio, antibagno e wc, l'altra da accesso al laboratorio. Il locale laboratorio ha una pavimentazione al grezzo in cemento, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco e presentano ampie porzioni rovinare e scrostate. L'impianto elettrico è a vista con canaline e cassette esterne.

L'accesso al piano primo avviene dal fronte sud tramite porta in vetro e alluminio, che conduce al vano scala interno, dal quale si raggiunge il piano primo. Al piano primo sono presenti locali ufficio, bagno con antibagno e locale tecnico. Il vano scala è pavimentato in piastrelle ceramiche, mentre i gradini in pietra. I locali al piano primo sono pavimentati in piastrelle ceramiche, le pareti ed i soffitti dell'ufficio sono intonacati e tinteggiati di colore giallo; i locali bagno e ripostiglio hanno pareti rivestite con piastrelle ceramiche fino a circa 180 cm dal pavimento, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; nel bagno vi sono sanitari in ceramica installati a pavimento (wc, bidet, lavello, doccia); le porte interne sono in vetro e alluminio. Nel locale tecnico non è presente la caldaia, ma sono presenti le predisposizioni per la sua installazione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; i locali sono riscaldati tramite impianto con terminali a termosifoni attualmente non funzionante in quanto non è presente la caldaia.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è pessimo, con impianti che già a vista si presentano presumibilmente non a norma. Stante lo stato di conservazione, è necessaria l'esecuzione di una ristrutturazione importante dello stabile per ripristinarne l'utilizzabilità.



## Edificio B

L'edificio costituisce il proseguimento dell'edificio "A" e si tratta di un capannone avente pianta rettangolare, monopiano, con struttura costituita da travi prefabbricati e pilastri (presumibilmente in muratura, ma non è stato possibile accertarlo). Alla porzione monopiano è possibile accedere dai fronti nord e sud tramite portoni scorrevoli in lamiera. Sulla parete ovest è inoltre presente un vano porta che conduce all'interno dell'edificio "C" ad esso adiacente.

La pavimentazione è in cemento, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Vi sono alcune tubazioni di impianti attualmente non più funzionanti, l'impianto elettrico, a vista, è stato parzialmente rimosso.

Anche per questo edificio lo stato di conservazione generale è pessimo, necessitando di una ristrutturazione importante per ripristinarne l'uso.

## Edificio C

Il fabbricato ha pianta rettangolare, monopiano, sorge nella porzione ovest del lotto ed è posto in adiacenza agli altri due fabbricati sul lato est, in particolare costituisce il proseguimento dell'edificio "B" pur avendo una struttura propria e indipendente da quest'ultimo. Si tratta dell'edificio più recente, non ancora ultimato nelle finiture e chiusure essendo privo di finestre e di chiusura sul lato est.

Edificio monopiano a struttura prefabbricata con travi, capriate e tegoli in c.a, tamponamenti laterali in pannelli anch'essi prefabbricati, fino ad un'altezza di circa 5,00 m.

La fascia soprastante i pannelli, generalmente occupata da finestrate a nastro, è invece aperta verso l'esterno. È possibile accedere all'edificio dal fronte est, che ha affaccio sull'area cortilizia interna, senza serramento, ma anche dai restanti fronti dove ci sono dei portoni scorrevoli in lamiera. La pavimentazione è in cemento. Sulle pareti perimetrali presenti blindosbarre e prese con canaline a vista, ma l'impianto è incompleto ed è stato oggetto di vandalismo e rimozione dei cavi elettrici. Stante ciò, l'impianto elettrico sarà da ricostruire in toto.



La struttura e la copertura dell'edificio sono complete, struttura collaudata, mentre le finiture risultano tutte ancora da completare (per l'edificio non è stata comunicata la chiusura dei lavori, con titoli edilizi abilitativi scaduti).

#### Edificio D

Fabbricato con pianta rettangolare, monopiano, sorge nella porzione sud del lotto, insistendo per buona parte all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria.

Si tratta di un edificio a struttura metallica con colonne e travi reticolari in metallo, copertura a due falde e manto in ondulina in fibrocemento con amianto. Le pareti perimetrali sono in pannelli prefabbricati di altezza circa 2,50 m; nella fascia soprastante i pannelli sono presenti finestre a nastro lungo il lato nord, mentre rimane aperto sul lato sud, dove il fabbricato si estende ulteriormente con un'altra falda di tetto ribassata, sino al confine con la ferrovia.

Il manto di copertura è in fibrocemento contenente amianto, in pessimo stato di conservazione e con lastre crollate a terra, pertanto nella stima saranno conteggiati gli oneri per la rimozione e lo smaltimento del materiale.

I pochi impianti presenti sono fuori uso e sono stati vandalizzati.

Il muro di confine lato sud, verso la ferrovia, ha ampie porzioni con evidenti fuori piombo verso l'interno dell'edificio e anche con porzioni crollate, necessitando in generale il rifacimento integrale di tutta la recinzione.

#### Edificio E

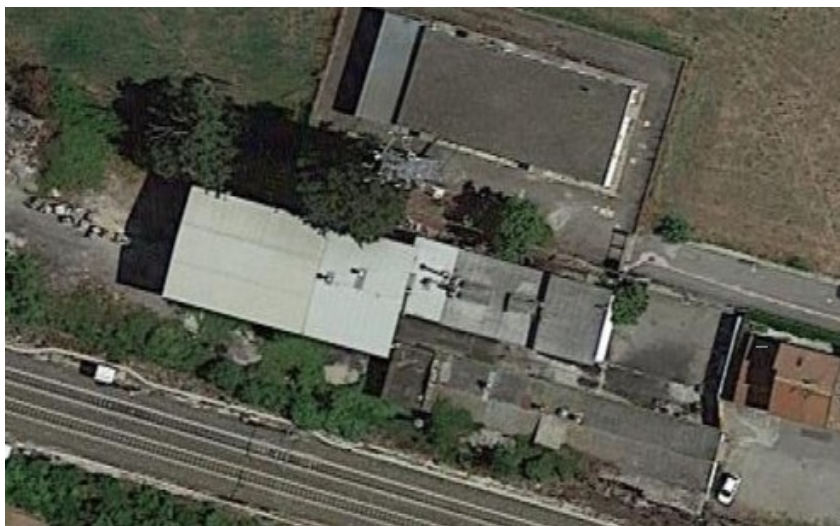
Ad ovest del fabbricato "D" è presente un manufatto indipendente, adibito a cabina elettrica, avente struttura prefabbricata a pianta rettangolare, monopiano e copertura piana; è possibile accedere al manufatto tramite le due porte in lamiera presenti sul fronte ovest.

L'area cortilizia che circonda gli edifici è in parte pavimentata in cemento, in parte in asfalto ed in parte in ghiaia. Il tutto si presenta in stato di abbandono, con zone invase da rampicanti ed altra vegetazione spontanea.



L'accesso carrabile avviene dal cancello posto sul fronte est che conduce all'area cortilizia, dopo aver attraversato lo stradello che insiste sui lotti adiacenti presenti ad est.

La porzione nord-est non fa parte del lotto di stima in quanto ricadente sul mappale 41, escluso dalla procedura.



#### 4. STATO DI POSSESSO

Libero

Occupato

#### 5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili individuati al foglio 28, mapp. 330, sub. 1-2 graffato al mappale 892 oggetto di procedura è in capo a ... omissis ...

per la quota di piena proprietà a far data dal 03/08/2017, in forza dei seguenti titoli:

**Unità negoziale: Fontevivo NCEU fg. 28, mapp. 330 sub.1-2, graffato al mapp. 892 (ex mapp. 36-38-39-40-41-256-331-332-431-893-894)**

– in parte, quanto al mappale originario 331 (ex 256/b), per acquisto fattone del signor ... omissis ...



– in parte, quanto al mappale originario 332 (ex 39/b), per acquisto fattone dai signori

... omissis ...

– in parte, quanto al mappale 40, per acquisto fattone dal signor

... omissis ...

– in parte, quanto al mappale 893 (ex 39/a), per acquisto fattone dai signori

... omissis ...

– in parte, quanto al mappale 431 (ex 38/b), per acquisto fattone dal signor

... omissis ...

– in parte, quanto al mappale 38 (ex 38/a), per acquisto fattone dai signori

... omissis ...



– con atto ai rogiti del notaio G. Fontanabona in data 18 gennaio 1995, rep. n. 64959,  
... omissis ...

– con atto a rogito del notaio G. Iannello in data 3 agosto 2017, rep n. 26027/6011, registrato  
a Parma in data 4 agosto 2017 al n. 12425, ivi trascritto in data 4 agosto 2017 al n. 11027 reg.  
... omissis ...

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti  
formalità pregiudizievoli sugli immobili e su quelli che li hanno generati:

... omissis ...





## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno

I seguenti:

L'immobile risulta interessato da servitù così come indicato negli atti del notaio Fornari in particolare gli atti n. 27118 e n. 27119 del 29/12/1975, di cui si riporta stralcio:

*(...) Con le servitù attive e passive inerenti, in particolare si precisa che una striscia di terreno della larghezza costante di mt. 2 sul lato nord dei due lotti compravenduti (ovvero lo stradello che si trova sul fronte nord dell'edificio "D"), cade nella sede dello stradello di vuotagione della larghezza di mt. 4; tale stradello è gravato da servitù di passaggio a favore dei lotti contermini (...) e costruzioni erigende, servitù da esercitarsi con ogni mezzo nel modo più ampio e da intendersi estesa anche ai lotti ora compravenduti (mappali 330-331 ; atto 27119 mapp. 332). La manutenzione di tutto lo stradello che collega varie proprietà con la vecchia strada provinciale di Busseto, sarà a carico degli utenti dello stradello medesimo.*

Anche nel successivo atto rep. n. 29930 del 03/05/1978, viene data indicazione della stessa servitù:

*(...)Con le servitù attive e passive inerenti, con particolare riferimento l'area a sud del fabbricato cade nello stradello che porta alla strada di Busseto; tale stradello è gravato da servitù di passaggio con ogni mezzo a favore di tutti i proprietari contermini, compreso l'immobile ora compravenduto (mapp. 40) e la manutenzione sarà a carico degli utenti interessati.*

L'immobile risulta inoltre interessato da servitù di elettrodotto relativa alla cabina costruita sull'originario mappale 39 a favore di "Ente Nazionale di Energia Elettrica-Enel" costituita con atto a rogito notaio A. Fornari in data 20 novembre 1981, rep. n. 28158, registrato a Parma in data 4 dicembre 1981 al n. 1558, ivi trascritto in data 18 dicembre 1981 al n. 11517 reg. part., con diritto di passaggio pedonale e carraio attraverso lo stradello privato già identificato con il mappale 43.



Si precisa che i terreni in proprietà alla società esecutata, ma non interessati dalla procedura, presenti ad ovest del lotto di stima, rimangono interclusi. Ciò premesso, si rende necessaria l'istituzione di una servitù di passaggio a favore di detti mappali (35, 37, 139, 512, 894), contro gli immobili in procedura (mappale 330).

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

Lo stato legittimato dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare deriva dalle seguenti pratiche:

- Condono prot. n. 7740 del 03.11.1997, rilasciato dal Comune di Fontevivo, con il quale viene rilasciata la concessione in sanatoria relativa a tutti gli edifici, ad esclusione del solo fabbricato individuato in perizia alla lettera "C", i quali non rispettavano i precedenti progetti presentati ed approvati dal Comune oltre a non essere conformi alle norme urbanistiche;
- Richiesta di rilascio di Agibilità presentata in data 14/19/1998, di cui però manca la comunicazione di conclusione del procedimento, essendo rimasta l'istruttoria in attesa di documentazione integrativa;
- Permesso di Costruire n° 4/2006, rilasciato dal Comune di Fontevivo, per la costruzione di un nuovo portico per protezione materiali in ampliamento all'attività esistente;
- DIA di variante finale n° 17/2008 al PdC 4-2006, rilasciata dal Comune di Fontevivo in data 28/12/2009, con esito favorevole nel rispetto delle condizioni e/o prescrizioni eventualmente contenute negli atti e pareri sopra indicati e allegati che diventano parte integrante della variante (Comune uff. E.P., Arpa, Provincia di Parma, Ausl, VVF);

La variante finale è inoltre successiva al resoconto sulla situazione degli abusi, ricostruito dallo Sportello Unico delle Imprese e dallo Sportello dell'Edilizia in data 26/09/2008, nel quale è riportato che in data 03/11/2001, in data 09/10/2006 in data 27/03/2006 in seguito al riscontro di ulteriori abusi edilizi rispetto alla precedente pratica di condono, sono state emesse ordinanze con disposizione di demolizione delle opere abusive.



In seguito a sopralluogo avvenuto in data 21/05/2007 da parte dei tecnici incaricati del Comune di Fontevivo dell'ufficio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente, veniva accertata l'avvenuta demolizione dei fabbricati a cui facevano riferimento le ordinanze n. 31 e n. 32 emesse in data 09/10/2006

Il PdC e la relativa DIA di variante finale sono riferite unicamente all'edificio "C".

Con sopralluoghi del 07/02/2024 e 30/05/2024, il sottoscritto CTU ha preso visione degli immobili.

In merito ai fabbricati rappresentati nel condono edilizio, tutti ad esclusione del "C", si sono riscontrate diverse seppur modeste difformità, che necessitano di sanatoria edilizia. Tra le altre: misure interne che superano in alcuni casi le tolleranze di legge; divisori interni al piano primo non più presenti, ecc. Si sono inoltre riscontrate difformità anche tra gli stessi elaborati grafici facenti parte della pratica di condono, per cui risulta impossibile definire in modo oggettivo uno "stato legittimato" effettivo ed univoco, ma comunque si sono rilevate modeste difformità rispetto ad entrambe le rappresentazioni. Ciò comporta una "soggettività" nell'inquadramento della pratica di sanatoria e conseguentemente nella definizione degli oneri correlati.

Per l'edificio "C", sono state rilevate alcune difformità riferite alla parte in carpenteria metallica, ma occorre precisare che le pratiche edilizie (PdC e successiva DIA in variante) non furono mai chiuse, non essendo stata comunicata la fine dei lavori. Si segnala tuttavia che la pratica strutturale è stata invece completata, con rilascio del collaudo statico.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una sanatoria anche per il fabbricato "C", che eventualmente preveda anche le opere di completamento, oppure che legittimi l'immobile nello stato in cui si trova, sostanzialmente al grezzo quale tettoia.

Per l'edificio "D", considerato che:

- la copertura in lastre di cemento amianto è in pessimo stato di conservazione;
- vi sono porzioni della copertura crollate sia per l'assenza di manutenzione, sia per l'esiguità della struttura;



- in generale lo stato di conservazione della struttura metallica, ma anche dei tamponamenti e dei serramenti è pessimo, necessitando un costoso intervento di ristrutturazione integrale;
- l'edificio ricade in fascia di rispetto della ferrovia, per cui vi è la fondata probabilità che non siano autorizzabili da parte di Ferrovie dello Stato, interventi di modifica e/o riuso di detto fabbricato (in sede di condono la stessa si era espressa sfavorevolmente in merito a detto fabbricato, anche se poi il Comune rilasciò comunque la concessione in sanatoria);
- la rimozione di detto fabbricato consentirebbe di realizzare un accesso carrabile e un'area cortilizia più idonea all'ingresso e sosta di mezzi pesanti;

tutto ciò premesso, nella stima si quantificano gli oneri di rimozione dell'amianto e della demolizione completa del fabbricato, in quanto si ritiene un'ipotesi di maggiore valorizzazione commerciale del compendio immobiliare.

A seguire saranno stimati sommariamente i costi delle opere suddette e della pratica di sanatoria.

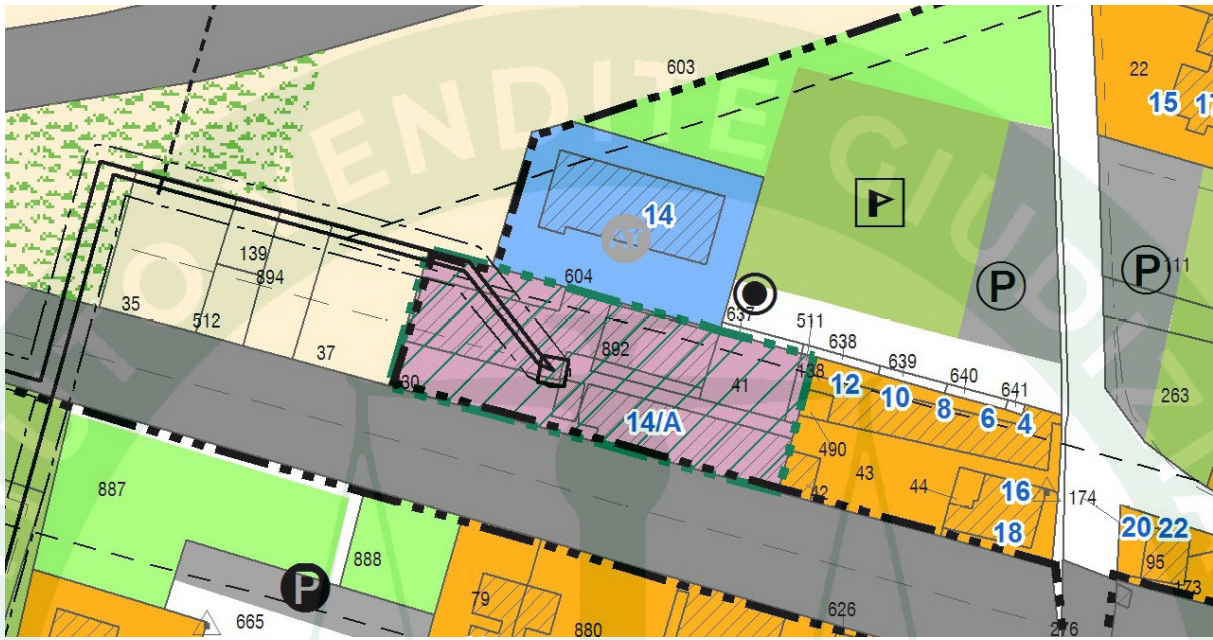
Urbanisticamente, le aree costituenti il compendio di stima sono rappresentate nella tavola RUE.14, individuate quale:

- Ambiti di riqualificazione e delocalizzazione
- Sub-ambiti delle attività artigianali.

Nella pagina seguente si riporta estratto della tavola e della legenda.







Ambiti di riqualificazione e delocalizzazione (art. 188)



Sub-ambiti delle attività artigianali (art. 183)

Si riporta anche l'estratto dei due articoli delle NTA del RUE di Fontevivo.

**Art. 183 Sub-ambiti delle attività artigianali e industriali (SARI)**

1. I sub-ambiti delle attività artigianali e produttive esistenti comprendono parti del territorio urbanizzato con presenza di attività produttive classificate artigianali secondo la Legge quadro sull'artigianato n.443 dell'8 Agosto 1985 e parti del territorio urbanizzato con presenza di attività produttive classificate industriali, caratterizzate generalmente dalla presenza di singoli insediamenti di rilevanti dimensioni

2. Usi ammessi senza limitazioni	
UP2	Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle ricomprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
UC3	Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato
UC5	Attività commerciali al dettaglio - Medio piccole strutture di vendita non alimentari
UC10	Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
UC14	Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché a velocipedi e motocicli
UC15	Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi agli autoveicoli
UC16	Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
UC17	Attività di servizio - Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
UP1	Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
UP3	Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
UP6	Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica



regolati	UA1	Residenza nella misura di 1 alloggio di SLU max = 150 mq per il proprietario dell'attività o per l'addetto alla vigilanza e nel rispetto delle seguenti caratteristiche e condizioni:  d) la superficie lorda destinata ad uso abitativo non potrà superare il 25% della superficie lorda totale effettivamente realizzata;  e) le unità abitative fino a mq 70 sono considerate come servizi di sorveglianza e, quindi, come superfici produttive ai fini degli oneri di concessione;  f) le unità abitative superiori a mq 70 sono considerate, sempre ai fini degli oneri di concessione, per intero come destinazioni residenziali.
3. Parametri edilizi e urbanistici	UF Hm DC DE Ivl SQ IP AC	= 0,60 mq/mq = 12,50 m = 5 m = 10 m = 0,50 m/m = 55% = 20% = 10%
4. Interventi edilizi ammessi	Tutti	

Si riporta l'estratto dell'art. 187, in quanto il 188 è relativo ad altra tipologia di area non pertinente con quanto in cartografia (si presume vi sia un refuso in legenda nel rimando all'art. 188).

### Sezione C AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A POC

#### Art. 187 Interventi edilizi negli ambiti di trasformazione soggetti a POC

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal PSC e soggetti a POC sono i seguenti:

- ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali;
- ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente terziari;
- ambiti per nuove attività prevalentemente produttive di rilievo sovra-comunale;
- nuovi poli funzionali;
- ambiti da riqualificare;
- ambiti da delocalizzare.

2. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC elencati al comma 1, sono consentiti, fino all'adozione dello stesso e previo titolo abilitativo ove richiesto, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- attività edilizia libera;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici, senza aumento del carico urbanistico come definito all'art. 28 comma 1 della L.R. 31/2002 e s.m.i.;
- demolizione senza ricostruzione.

Sono, inoltre, consentiti gli interventi edilizi che non interessano edifici, quali:

- recupero e risanamento delle aree libere;
- modificazione morfologica del suolo;
- installazione di elementi di arredo o di servizio;

ove non siano vietati dalle previsioni della pianificazione urbanistica comunale o dalla legislazione vigente.

3. I medesimi interventi previsti dal comma 2 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.r. 20/2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano operativo comunale, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

4. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 2 sono consentiti, fino alla data di adozione del POC, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG vigente.





## 8. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Come dato di riferimento si assumono gli ultimi valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (per il II semestre del 2023).

Per il Comune di Fontevivo, relativamente alla zona “E2/Suburbana/PONTETARO CASTELGUELFO”, è indicato per gli edifici a destinazione produttiva in stato di conservazione “normale”, un valore di mercato che varia da 405 a 550 €/mq.

Gli immobili oggetto di stima si presentano in stato di abbandono, con impianti che necessitano di sostituzione o addirittura mancanti; oltre a rendersi necessari interventi di ristrutturazione totale di tutti i fabbricati ad esclusione del “C”.

Ciò premesso si propende per fare riferimento a:

- valori prossimi al valore inferiore, per il fabbricato “C” in quanto trattasi di tettoia aperta, anche se di recente costruzione → si assume un valore unitario di 410 €/mq;
- valori inferiore al range indicato per i restanti fabbricati (il fabbricato “D” non verrà considerato in quanto si prevede la sua demolizione) → si assume un valore unitario di 300 €/mq.

Per l'area cortilizia esistente e risultante dalla demolizione del fabbricato “D”, si farà riferimento al valore unitario di 300 €/mq, applicando un coefficiente di conversione della superficie commerciale del 10%.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida “Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare” predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm).



Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

d) 10% delle aree cortilizie;

Nella presente stima si assume quindi:

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Edificio "A"	Mq 102,8	100%	Mq 102,8
Edificio "B"	Mq 121,6	100%	Mq 121,6
Edificio "C"	Mq 339,3	100%	Mq 339,3
Edificio "D" (si considera la demolizione integrale)	Mq 317,2	0%	Mq 0,0
Edificio "E"	Mq 27,5	100%	Mq 27,5
Area cortilizia	Mq 1017,2	10%	Mq 101,7
<b>Sommano</b>			<b>Mq 692,9</b>

Si quantificano le seguenti detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima), per eventuali vizi occulti;
- Oneri rimozione coperture in cemento amianto e demolizione dell'edificio "D";
- Oneri per pratica di sanatoria edilizia.

Relativamente all'edificio "D", stante lo stato di fatiscenza e con porzioni crollate della copertura, trattandosi di struttura monopiano in carpenteria metallica realizzata con profili esili e presumibilmente sottodimensionati e sulla quale è presente unicamente il manto di copertura in lastre di cemento-amianto deteriorato e che necessita di completa rimozione, considerato infine che le stessa ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario, si propende per considerare nella stima la sua demolizione integrale.

Trattandosi di intervento che necessita di una progettazione esecutiva ed accertamenti e rilievi approfonditi, in questa sede non è ovviamente possibile scendere a tale livello di progettazione e pertanto la stima del costo di tale operazione è da intendersi di larga massima



e solo indicativa, basata su interventi simili già effettuati e confrontati con computazioni di massima definite su voci di prezzario regionale Emilia Romagna.

Il costo stimato per la rimozione dell'amianto in copertura, comprensivo di: oneri burocratici per la pratica di smaltimento amianto; accantieramento; smontaggio e smaltimento delle lastre in cemento-amianto; rimozione lattonerie; oltreché successiva demolizione integrale delle sole strutture in elevazione fuori terra in carpenteria metallica, demolizione e smaltimento dei tamponamenti e dei serramenti; è stimato con riferimento ad interventi simili con costo unitario di intervento e oneri burocratici assunto pari a € 100,00/mq di copertura.

Si ricava un costo stimato di intervento pari a:  $317,2 \text{ mq} \times € 100,00/\text{mq} = 31.720,00 €$ , valore che si arrotonda a 32.000 € al netto IVA di legge.

Tale costo viene conteggiato tra le detrazioni da applicare in sede di stima.

Come già indicato in precedenza, si rende necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria generale dei fabbricati presenti nel complesso, al fine di regolarizzare alcune difformità non rilevanti rispetto ai titoli edilizi presentati in passato. Si quantificano sommariamente gli oneri tecnico-professionali per la predisposizione della pratica e per gli aggiornamenti catastali, tra cui anche l'accatastamento al Catasto Fabbricati dell'Edificio "C".

Il costo degli oneri tecnico-professionali sono stimati a corpo in € 7.000,00, oltre IVA e contributi previdenziali integrativi di legge.

In merito alla definizione dell'oblazione per la sanatoria, come già in precedenza anticipato non è possibile in sede di perizia definire univocamente l'importo della stessa, in quanto la sua precisa definizione deriva anche da svariati aspetti e parametri di natura soggettiva. Pertanto potrà avvenire solo a valle della pratica di sanatoria, a seguito di un rilievo puntuale e dettagliato e successiva restituzione grafica di tutti i fabbricati, oltreché della definizione in accordo con l'ufficio tecnico comunale di Fontevivo sia dell'inquadramento dell'intervento edilizio (manutenzione straordinaria o ristrutturazione) per ciascuno dei fabbricati oggetto di sanatoria, sia per la scelta degli svariati parametri che concorrono alla definizione dell'importo dell'oblazione. Ricordo a tal proposito che tra gli elaborati grafici della pratica di condono



edilizio si sono riscontrate incongruenze tra le misure riportate nelle tavole grafiche; già da qui una partenza con uno “stato legittimato” non univocamente definito e pertanto contraddistinto da soggettività e/o interpretazione.

Tutto quanto sopra considerato, nella presente stima si assume come oblazione un importo mediato tra i vari scenari ipotizzabili, precisando che l'aleatorietà è notevole per i motivi sopra descritti, pari a: € 40.000,00

## 9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

### a) Valore commerciale complesso immobiliare

Superficie commerciale edifici A, B, E, area cortilizia	mq. 353,6
Valore unitario di riferimento per i suddetti	€/mq 300,00
Valore commerciale edifici A, B, E, area cortilizia (a1)	€ 106.080,00
Superficie commerciale edificio C	mq. 339,3
Valore unitario di riferimento per il suddetto	€/mq 410,00
Valore commerciale edificio C (a2)	€ 139.113,00
Valore commerciale complessivo lordo del lotto di stima (a1 + a2 = “a”)	€ 245.193,00

### b) Detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima “a”)	€ 49.038,60
- Opere di rimozione amianto e demolizione edificio “D”	€ 32.000,00
- Oneri di sanatoria, aggiornamento catastale e spese tecniche correlate, stimate in (€ 7000 + € 40000)	<u>€ 47.000,00</u>
Sommano complessive detrazioni (“b”)	€ 128.038,60
Il valore finale stimato per i beni, risulta pertanto (a – b)	€ 117.154,40
<b>Valore finale dei beni, LOTTO UNICO, che si arrotonda a</b>	<b>€ 120.000,00</b>
<b>(Euro centoventimila/00)</b>	





## 10. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- Imposta di Registro
- Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, li 03 giugno 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni



### ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Visura camerale;
- 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali attuali e storiche;
- 4) Estratto di mappa e planimetrie catastali;
- 5) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Estratto delle pratiche edilizie citate;
- 8) Ispezioni ipotecarie;
- 9) Copia atti di provenienza;
- 10) Verifica contratti di locazione;
- 11) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 12) Perizia versione privacy;

