



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 297/2016 R.G.Esec.

GIUDICE DOTT. ENRICO VERNIZZI

ESECUZIONATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. GIULIO RUSTICI, con studio in Parma, B.go A. Mazza

n° 1

nominato con provvedimento in data 29/08/2017 (accettazione di incarico 04/09/2017)

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina.



Il sottoscritto Geom. Giulio Rustici, con studio in Parma, B.go A. Mazza n° 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Parma al n° 1666 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n° 178, dopo avere:

- svolto ricerche catastali al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro;
- inviato raccomandate AR agli esecutati, (cfr. doc. n° 1),
con le quali si comunicava, tra l'altro, la data e l'ora del sopralluogo per il giorno 19/10/2017, ore 9,30; la raccomandata inviata a _____ è ritornata per "prescritta giacenza";
- svolto ricerche di verifica e controllo del certificato notarile agli atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma;
- reperito titoli di provenienza (n° 2) presso gli Studi Notarili Dott. Giorgio Chiari e Dott. Mattia Condemì;
- effettuato accessi e telefonate con tecnici del Settore Tecnico del Comune di Borgo Val di Taro:
 - 14/09/2017 colloquio con Il Responsabile del Settore Dott. _____ per servitù citate nell'atto di acquisto degli esecutati; accesso agli atti per titoli edilizi riguardanti la demolizione;
 - 22/09/2017 predisposto richiesta di CDU e trasmessa a mezzo PEC al Comune;
 - 04/10/2017 ricevuto CDU a mezzo PEC dal Comune;
 - 25/10/2017 colloquio telefonico con Dott. Ing. _____
- svolto ricerche presso i Servizi Demografici del Comune di Borgo Val di Taro;
- effettuato sopralluogo con rilievi fotografici in data 19/10/2017;
- svolto le ricerche di mercato;

si è posto in grado di rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. G.E. e conseguentemente redigere il presente elaborato peritale.

1) IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1.a) Diritto reale pignorato e provenienza

Esecutati:

–

(cfr. doc. n° 2); titolare del diritto reale di piena

proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.



(cfr. doc. n° 3); titolare del diritto reale di piena proprietà per la
quota di ½.

La storia ventennale dei passaggi di proprietà è la seguente:

– Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli esecutati:

- per la quota di ½ della piena proprietà;
- per la quota di ½ della piena proprietà;

con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mattia Condeni del 22/06/2009 rep. n° 16685/5250 (cfr. doc. n° 5),
per acquisto da _____ registrato a Parma il 16/07/2009 al n° 2899 ed ivi trascritto il
17/07/2009 al n° 9936 di R.P..

– A questi ultimi erano pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giorgio Chiari del 14/07/2003 rep. n°
53276/13459 (cfr. doc. n° 6), registrato a Parma il 04/08/2003 al n° 9242 ed ivi trascritto il 06/08/2003 al n° 12787 di
R.P., per acquisto dai signori:

– Gli immobili erano pervenuti ai Sigg.ri _____ per la
complessiva quota di 72/432 della piena proprietà, per successione alla Sig.ra
_____ registrata a Roma il 08/09/2003 al n° 28 vol. 507, trascritta a Parma il 21/11/2003 al n° 18042 di R.P..

– Gli immobili erano pervenuti ai Sigg.ri _____
per la complessiva quota di 72/432 della piena proprietà, per successione alla
_____ registrata a Borgo Val di Taro il 10/12/1975 al n° 90 vol. 355, trascritta
a Parma il 06/02/1976 al n° 1113 di R.P. e per riunione di usufrutto in morte di



- Gli immobili erano pervenuti ai Sigg.ri
complessiva quota di 74/432, per successione al Sig. _____ registrata a Borgo Val di
Taro il 10/12/1975 al n° 89 vol. 355, trascritta a Parma il 06/02/1976 al n° 1112 di R.P..
- Gli immobili erano pervenuti ai _____
per la complessiva quota di 72/432 della piena proprietà per successione legittima al Sig. _____
registrata a Borgo Val di Taro il 13/07/1971 al n° 32 vol. 344, trascritta a Borgo Val di Taro il 05/10/1971
al n° 696 vol. 381.
- Gli immobili erano pervenuti alla Sig.ra _____ per la quota di 36/432 della piena proprietà, per
successione legittima alla _____ registrata a Roma il 03/03/1982 al n° 37 vol.
9454, trascritta a Parma il 09/04/1984 al n° 3629 di R.P..
- Gli immobili erano pervenuti ai Sigg.ri _____
per la complessiva quota di 36/432 della piena proprietà, per successione al Sig. _____
registrata a Roma il 08/09/2003 al n° 27 vol. 507, trascritta a Parma il 21/11/2003 al
n° 18041 di R.P..
- Gli immobili erano pervenuti ai Sigg.ri _____ per la complessiva
quota di 72/432 della piena proprietà, per successione alla Sig.ra _____ registrata a
Verbania il 07/06/1996 al n° 83 vol. 602, trascritta a Parma il 10/01/1998 al n° 328 di R.P..

1.b) Corrispondenza fra descrizione dei beni attuali e descrizione come da atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 14/09/2016, a firma dell'Avv. Arturo Artusi, gli immobili colpiti vengono così descritti:

*"... gli immobili di proprietà per la quota di ½ ciascuno del Signor _____ . siti
nel Comune di Borgo Val di Taro (PR), qui di seguito descritti:*

CATASTO TERRENI:

- foglio 97, particella 324, are 5, centiare 60;
- foglio 97, particella 326, are 14, centiare 50. ...".

I diritti sopra riportati, nonché gli estremi catastali più oltre citati, trovano corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione.



1.c) Mutuo fondiario

Nei confronti del creditore procedente

rispetto al contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi del 24/09/2009 rep. n° 16943/5432, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.Lgs. n° 385/1993.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

2.a) Breve descrizione

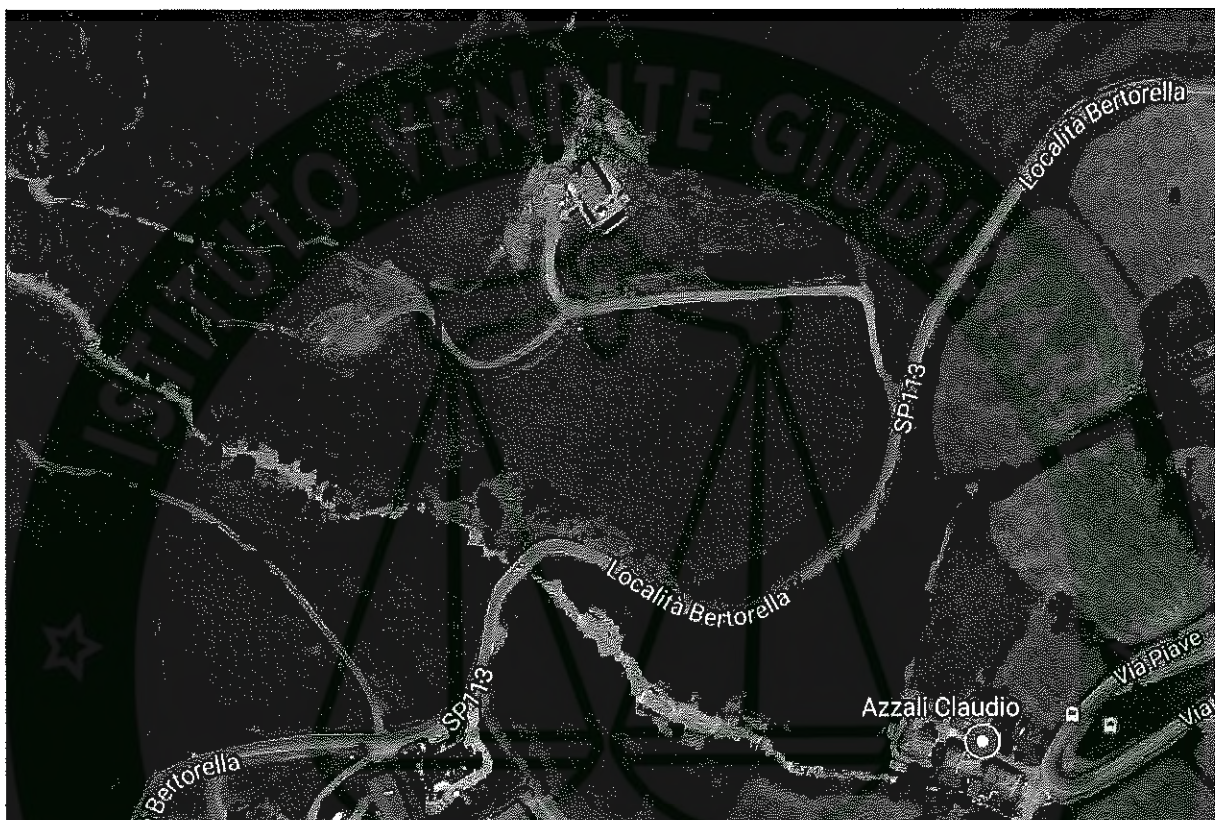
I beni pignorati sono posti nelle vicinanze del capoluogo comunale di Borgo Val di Taro, frazione Brunelli, località "Cà Terrarossa" (Malarino) e sono costituiti da due appezzamenti di terreno, fra di loro contigui, formanti un unico corpo di forma irregolare, ubicati sul versante sinistro del fiume Taro.

Per un miglior inquadramento territoriale si allegano due riprese aeree, che vengono poi allegate in formato più grande (cfr. docc. n° 7 e n° 8).



ripresa generale che consente di comprendere la vicinanza a Borgo Val di Taro, dove i beni in oggetto vengono indicati con cerchio di colore rosso





ripresa dettagliata dove i beni in oggetto vengono indicati con cerchio di colore rosso

L'accesso all'appezzamento di terreno avviene in parte dalla vecchia Strada Vicinale Monte Rizzone (che inizia con svolta dalla Strada Provinciale 113) nel primo tratto; detta strada viene poi abbandonata ed è stato realizzato un nuovo tratto che conduce anche ad un edificio di altra proprietà (mapp. 323); l'ultimo tratto devia verso l'immobile in oggetto e si presenta in condizioni di abbandono tale che attualmente più che strada bianca si può definire un tracciato per fuoristrada.

Per una migliore descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica allegata (cfr. doc. n° 9).

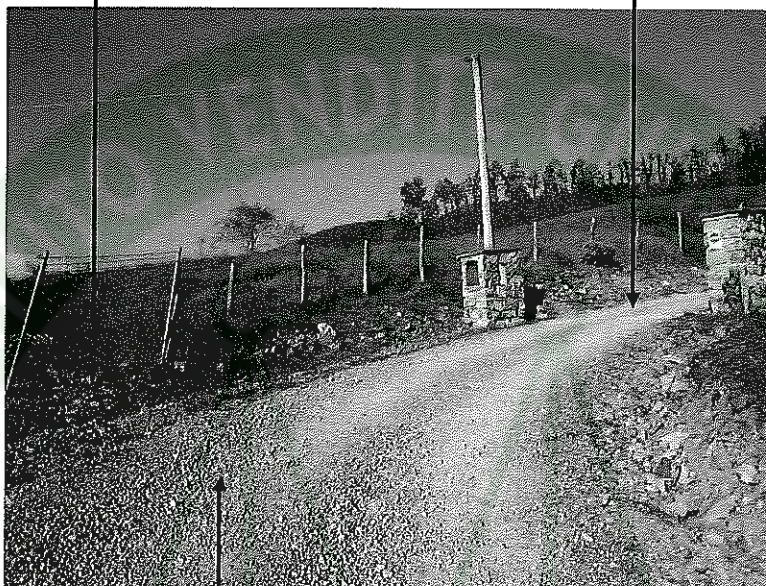
Di seguito si riportano alcune foto riguardanti la strada sopra descritta, che meglio di ogni descrizione rappresentano le attuali condizioni.

www.ivgparma.it



mapp. già 327 (ora 374)

accesso ad altra proprietà,
edificio mapp. 323



RIPRESA DA EST

2

strada realizzata anche a favore della servitù di passaggio pedonale e carraio delle particelle in oggetto, in parziale sostituzione della vecchia strada vicinale per Monte Rizzone (che si collega alla S.P. 113) ed a carico delle particelle 327 (ora 374) e 134 (atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Mattia Condemni del 22/06/2009 rep. 16685/5250)



RIPRESA DA OVEST

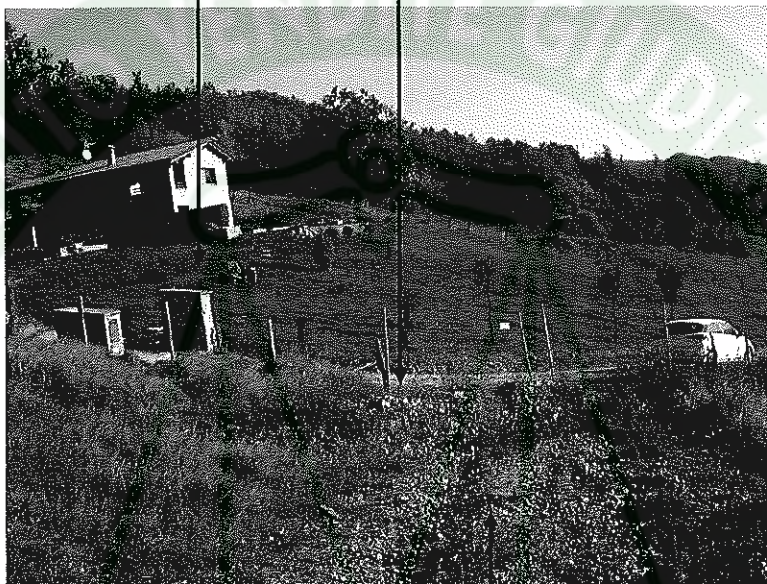
3

strada realizzata anche a favore della servitù di passaggio pedonale e carraio delle particelle in oggetto, in parziale sostituzione della vecchia strada vicinale per Monte Rizzone (che si collega alla S.P. 113) ed a carico delle particelle 327 (ora 374) e 134 (atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Mattia Condemni del 22/06/2009 rep. 16685/5250)



strada realizzata anche a favore della servitù di passaggio pedonale e carraio delle particelle in oggetto, in parziale sostituzione della vecchia strada vicinale per Monte Rizzone (che si collega alla S.P. 113) ed a carico delle particelle 327 (ora 374) e 134 (atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi del 22/06/2009 rep. 16685/5250)

altra proprietà mapp. 323

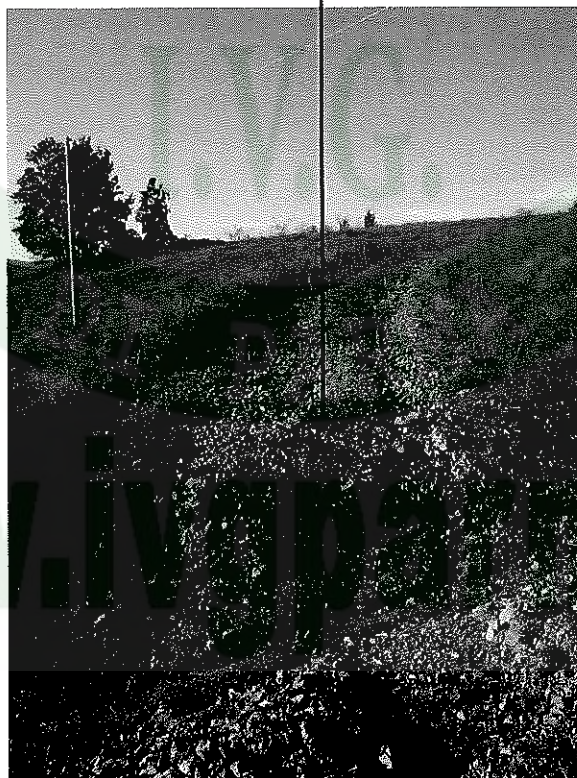


RIPRESA DA OVEST

4

tratto di strada che porta alle particelle in oggetto ed insistente sul mapp. 327 (ora 374)

tratto di strada che porta alle particelle in oggetto ed insistente sul mapp. 327 (ora 374)



RIPRESA DA EST

5

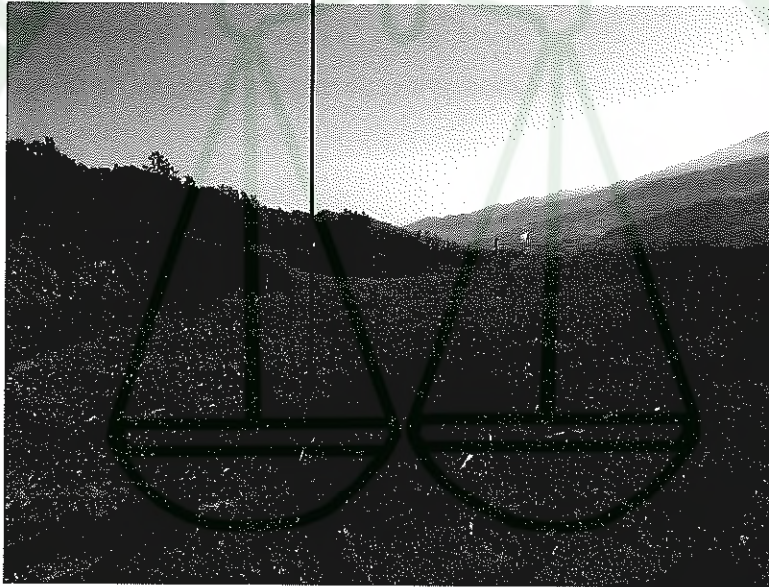
www.malandri.it



Come puntualizzato, nelle predette foto si rimanda all'atto di provenienza (cfr. doc. n° 5); comunque in seguito tutte le servitù saranno puntualmente descritte e trattate nella presente perizia.

L'appezzamento di terreno in oggetto (mapp. 324 e 326) attualmente si presenta in parte sbancato, così come si evince dalla documentazione fotografica (cfr. doc. n° 9) e precisamente dalle foto da n° 8 a n° 11; di seguito se ne riportano due.

sbancamento effettuato su parte delle
particelle in oggetto 324 - 326



RIPRESA DA OVEST

8

sbancamento effettuato su parte delle
particelle in oggetto 324 - 326



RIPRESA DA SUD

9



2.b) Catasto Terreni

I beni in oggetto sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro al foglio 97, come segue:

- mapp. 324, seminativo, cl. 3, m² 560, R.D. € 1,16, R.A. € 2,17;
- mapp. 326, seminativo, cl. 3, m² 1.450, R.D. € 3,00, R.A. € 5,62;

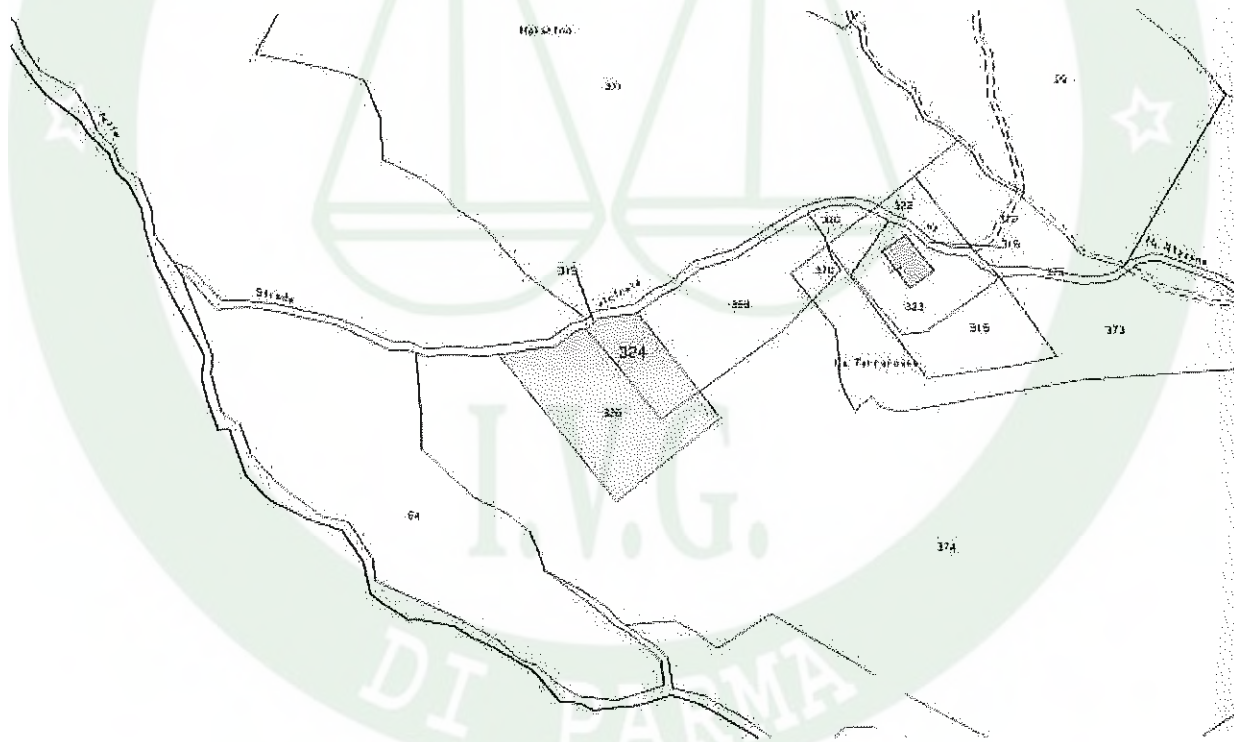
intestati a:

-
-

proprietà per ½;

proprietà per ½.

Di seguito si riporta stralcio dal foglio 97 con evidenziati in giallo i mappali in oggetto, mentre copia completa dell'estratto di mappa viene allegata alla presente (cfr. doc. n° 10).



stralcio dall'estratto di mappa del foglio 97 del Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro

Si allega inoltre:

- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 324 (cfr. doc. n° 11);
- visura storica per immobile Catasto Terreni mapp. 326 (cfr. doc. n° 12);
- ortofoto in scala 1:2000, consistente nella sovrapposizione della mappa catastale all'ultimo volo aereo disponibile (cfr. doc. n° 13).



2.c) Confini catastali

I beni in oggetto, partendo da Nord in senso orario, confinano:

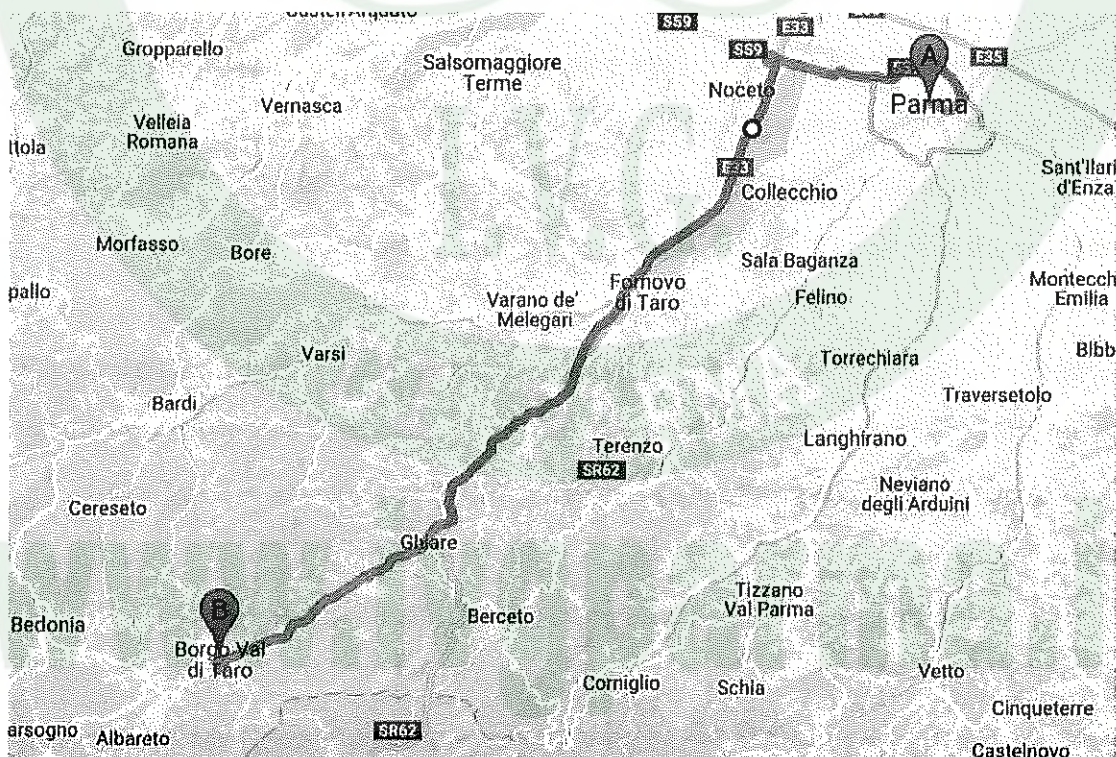
- con la vecchia Strada Vicinale Monte Rizzone;
- con mapp. 369 (già mapp. 325) di ragioni
- con mapp. 374 (già mapp. 327) di ragioni

3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Come già detto in precedenza, la zona ove sono ubicati i beni è posta sul versante sinistro del fiume Taro ed è a pochi chilometri dal capoluogo comunale, così come si evince dalla ripresa aerea generale (cfr. doc. n° 7) inserita nel paragrafo 2.a) della presente.

Borgo Val di Taro, da sempre considerata la "capitale" dell'alta valle del fiume Taro, è situata a circa 60 km da Parma in direzione Sud-Ovest e vanta una posizione strategica a cavallo di tre regioni: Emilia-Romagna, Toscana e Liguria.

Di seguito viene riportato il percorso stradale per raggiungere, dalla città di Parma, il paese di Borgo Val di Taro.



Il paese si sviluppa a cavaliere del fiume Taro, si trova ad un'altitudine di circa 410 m s.l.m. ed ha una popolazione di circa 7.000 abitanti.

Nel suo territorio esistono diverse attività artigianali ed industriali, anche di carattere alimentare; sono presenti agenzie bancarie, un ospedale, la stazione ferroviaria ed a qualche chilometro, ma facilmente raggiungibile, il casello autostradale della "A15".

4) VINCOLI ED ONERI

Dalle ricerche svolte e dalla documentazione agli atti (compresa relazione notarile) non è emersa l'esistenza di vincoli di nessuna natura che possono rimanere a carico dell'acquirente.

Sui beni oggetto della presente procedura gravano (alla data del 17/11/2017) le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 09/10/2009 al n° 4327 di R.P., a favore
per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la quota di $\frac{1}{2}$,
concesso con
atto a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi del 24/09/2009 rep. n° 16943/5432.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 29/04/2013 al n° 899 di R.P., a favore c/o Avv. Giacomo
Bettoni, contro gli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la quota di $\frac{1}{2}$ sui terreni in
oggetto ed altro soggetto per altri immobili, per un importo di
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia datato 22/04/2013 rep. n° 3414/2013.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 06/04/2016 al n° 828 di R.P., a favore
e gli attuali
esecutati derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma, il
26/11/2015 rep. n° 2956, di ; tra i beni colpiti vi sono anche quelli della presente procedura.
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 26/10/2016 al n° 14312 di R.P., a favore
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 19/10/2017 al n° 13608 di R.P., a favore
tra i beni colpiti vi sono anche quelli della
presente procedura.

Si allegano le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici aggiornate alla data del 17/11/2017 (cfr. docc. n° 14 e n° 15).



5) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA E SERVITÙ URBANISTICA ED ALTRE COSTITUITE CON L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22/06/2009

5.a) Classificazione urbanistica

I terreni in oggetto nel vigente PRG del Comune di Borgo Val di Taro sono classificati in "zona agricola", normata dagli artt. 46 e 47 delle NTA, così come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) datato 03/10/2017, Prot. n° 8921 del 04/10/2017 (cfr. doc. n° 16), ricevuto a mezzo PEC in data 04/10/2017 a seguito di richiesta trasmessa dal sottoscritto via PEC in data 22/09/2017.

Si allega stralcio dalla Tavola 3.2 del vigente PRG in scala 1:10.000 (cfr. doc. n° 17), dove la zona interessata è evidenziata con bollo di colore azzurro.

5.b) Servitù urbanistica ed altre costituite con l'atto di compravendita del 22/06/2009

Nell'atto di provenienza degli esecutati a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi del 22/06/2009 rep. n° 16685/5250 (cfr. doc. n° 5), relativamente alle servitù che vengono costituite, testualmente si evince che:

"....

Quanto in oggetto viene compravenduto:

=come in fatto e diritto, a corpo, con ogni suo diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva;

in particolare vengono costituite le seguenti servitù:

=i signori _____ quali titolari del

mappale 323 del foglio 97 N.C.T. (ex mappale 66), a' confini:

mappali 319 del foglio 97 N.C.T. e strada vicinale per Monte

Rizzone, costituiscono a carico di tale loro proprietà sul

quale insisteva un fabbricato rurale ora demolito (fondo as-

servito) ed a favore degli immobili dei signori

_____ qui compravenduti (mappali 324 e 326 del

foglio 97 N.C.T.) (fondo beneficiato):



servitù urbanistica in modo tale che la suscettibilità edificatoria propria di detto terreno per 864 (ottocentosessantaquattro) mq. venga riversata e possa essere utilizzata dal terreno a favore del quale viene costituita la servitù.

In definitiva, con il presente atto, il fondo beneficiato potrà utilizzare la suscettibilità edificatoria di pertinenza del fondo asservito, per mq. 864;

=a carico del mappale 327 del foglio 97 N.C.T., di proprietà della parte venditrice nonché del mappale 134, a' confini: mappali 319-323-325-324-326-64-68-29 salvo altri del foglio 97 N.C.T. e strada e a favore dei mappali 324 e 326 del foglio 97 N.C.T. qui compravenduti servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di circa metri 4 (quattro) in parziale sostituzione della vecchia strada vicinale per Monte Rizzone, come risulta individuato con colorazione gialla nell'estratto di mappa che, previa visione e vidimazione delle parti e mia, al presente atto si allega sotto la lettera "A", perché ne formi parte integrante;

=a carico del mappale 327 del foglio 97 N.C.T. di cui sopra,



di proprietà della parte venditrice e a favore dei mappali 324 e 326 del foglio 97 N.C.T. qui compravenduti, servitù di passaggio per opere di urbanizzazione quali allacciamento alla linea fognaria, acqua chiara e scura, linea gas e linea telefono;

si precisa che tutte le spese per la manutenzione straordinaria e di miglioria di detta strada saranno a carico dei mappali 324 e 326 del foglio 97 N.C.T. qui compravenduti e a carico dei mappali 319 e 322 del foglio 97 N.C.T. di restante proprietà della parte venditrice;

“...
- di assumere, in luogo del loro costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, che è stata redatta dal geometra
in data 20 giugno 2008 e quindi asseverata con giuramento in data 26 giugno 2008 presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Borgo Val di Taro;”

Relativamente a quanto riportato nel predetto atto, occorre fare alcune precisazioni:

A) Servitù urbanistica: i m² 864 citati nell'atto, nella realtà devono intendersi m³ 864 (metri cubi), così come detto in modo chiaro nella perizia giurata redatta dal Geom. (cfr. doc. n° 18), citata nell'atto stesso, ossia:

“... L'edificio è costruito di tre piani aventi stessa superficie pari a = mq. 96 lordi per piano.



Mq. 96 x 3 piani = mq. 288 x 3 (altezza) = 864 mc., volume equivalente mediamente ad un lotto di mq. 864 con edificabilità pari ad 1mc per mq. ...".

Conseguentemente la servitù deve intendersi, a parere dello scrivente, "servitù urbanistica per trasferimento di cubatura".

- B) Il mapp. 323 (ex mapp. 66), sul quale insisteva anche il fabbricato demolito oggetto della predetta servitù e dove esiste ora soltanto l'altro fabbricato interamente ristrutturato, attualmente è di proprietà della Sig.ra a seguito di acquisto dai danti causa degli eseguiti con atto a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi del 10/08/2009 rep. n° 16873.
- C) Il mapp. 327, a seguito di frazionamento del 14/01/2016, ora è il mapp. 374 e sui di esso è stata realizzata la strada che porta ai beni in oggetto ("*... servitù di passaggio pedonale carraio della larghezza di circa metri quattro ...*"); il terreno è tuttora di proprietà dei danti causa degli eseguiti.
- D) Il mapp. 134 è stato venduto al Sig. con atto a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi del 15/05/2017 rep. n° 23845.

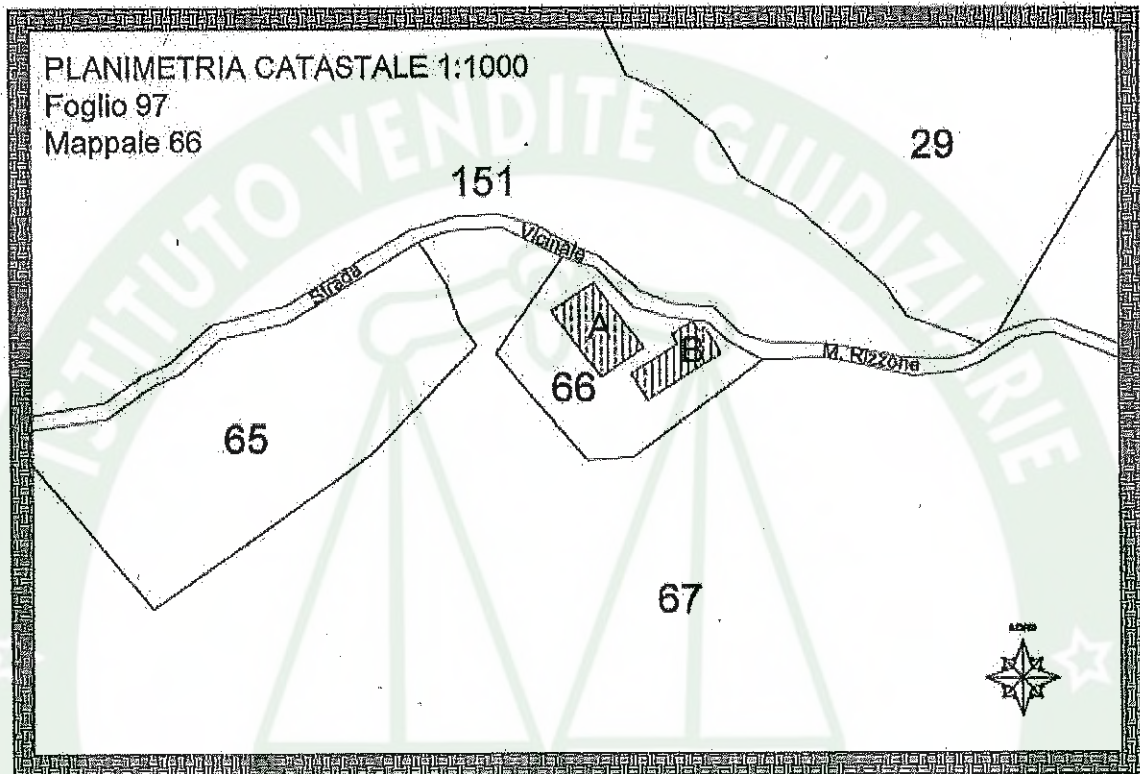
5.c) Ricerche e colloqui con il Settore Tecnico del Comune di Borgo val di Taro

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto, in data 14/09/2017 è stato effettuato un primo accesso al quale ne sono seguiti altri:

5.c1) Il Dott. Ing. ha estratto dall'archivio i seguenti titoli edilizi abilitativi, presentati a suo tempo dai danti causa degli eseguiti e riguardanti gli edifici che insistevano sul mapp. 323 (ex 66), ossia il "fondo asservito" di cui al predetto atto di acquisto (cfr. doc. n° 5) e precisamente:

- Permesso di Costruire n° 11 rilasciato in data 20/06/2009 (cfr. doc. n° 19) al Sig. per lavori di "ristrutturazione edilizia relativi a trasformazione di fabbricato rurale in abitazione"; durante l'iter della pratica l'Ufficio ha richiesto un'integrazione per la quale il richiedente in data 31/03/2009 ha provveduto a depositare:
 - planimetria catastale con distanze dai confini in scala 1:250 (cfr. doc. n° 20);
 - disegni dello "stato attuale" dell'edificio "B", per il quale era prevista la "demolizione totale con spostamento di volume" (cfr. doc. n° 21); per una migliore comprensione ed individuazione dell'edificio demolito, di seguito si riporta la planimetria in scala 1:1000 inserita nel frontespizio del predetto elaborato.





Inoltre nella documentazione presente nel fascicolo della richiesta del P.d.C. vi sono anche due foto dell'edificio "B", catalogate come "demolizione con spostamento di volume" (cfr. doc. n° 22), ed un estratto di mappa dal foglio 97 del Catasto Terreni in scala 1:2000 dove l'edificio "B" viene evidenziato dal sottoscritto con colore giallo (cfr. doc. n° 23).

- Permesso di Costruire n° 16 rilasciato in data 20/06/2009 (cfr. doc. n° 24) al Sig. _____ per "l'esecuzione di lavori di demolizione, relativi a spostamento di volumi"; questo titolo riguarda l'edificio "B" di cui sopra ed il volume è quello riguardante la "servitù urbanistica per trasferimento di cubatura" a favore del terreno oggetto della presente procedura mappali 324 e 326 (fondo beneficiato).

A seguito di ulteriori ricerche svolte presso l'Archivio del Comune di Borgo Val di Taro, è emerso che per lo sbancamento eseguito su parte dei mappali 324 e 326 (cfr. foto n° 8 – 9 – 10 – 11; cfr. doc. n° 9) non sono stati presentati o rilasciati titoli edilizi abilitativi.

5.c2) Colloqui (ed altri telefonici) con il Responsabile del Settore Tecnico Dott. Ing.

il quale:

- concorda che la "servitù urbanistica" citata nell'atto del Notaio Dott. Condemi riguarda il trasferimento di m³ (metri cubi) 864 e non m² 864;



- ritiene, a proprio parere, che l'intervento edilizio derivante dalla predetta servitù e da eseguire nel terreno colpito dalla procedura (mappali 324 e 326 del foglio 97) **sia fattibile**, previo la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire, nel rispetto di tutte le normative vigenti.

6) SANATORIA EDILIZIA

Con quanto esposto in calce al paragrafo 5.c1), dopo avere sentito il parere dell'Ing. _____ per sanare lo sbancamento occorrerà presentare una CILA tardiva o in sanatoria per opere eseguite senza autorizzazione e rientranti nell'art. 7, comma 4, lettera c sexies) della L.R. N° 15/2013 e s.m.i., per la quale si dovrà pagare una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, così come previsto dall'art. 16 bis, comma 1, della L.R. N° 23/2004 e s.m.i.

Le spese tecniche approssimative valutate di massima per la suesposta sanatoria edilizia sono pari a:

– presentazione di CILA in sanatoria, spese comprese	€ 400,00
– Contributo Integrativo CIPAG 5%	€ 20,00
– I.V.A. 22%	€ 92,40
	Sommano € <u>512,40</u>

che si arrotondano in € 520,00.

Pertanto i costi della sanatoria edilizia complessivamente ammontano:

– sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
– spese tecniche (presunte)	€ <u>520,00</u>
	Totale € <u>1.520,00</u>

7) VALUTAZIONE ESTIMATIVA

7.a) Premessa

Prima di entrare nel merito della stima occorre fare alcune considerazioni riguardanti la "servitù urbanistica per trasferimento di cubatura" derivante dall'atto di acquisto degli esecutati a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi del 22/06/2009 rep. n° 16685/5250 (cfr. doc. n° 5), ossia:

- i m³ oggetto del trasferimento sono pari a 864, come da perizia giurata del _____ (cfr. doc. n° 18), richiamata nel predetto atto;
- nell'elaborato grafico denominato "disegni stato attuale in scala 1:100" (cfr. doc. n° 21), inserito nel Permesso di costruire n° 11 del 20/06/2009, relativo alla "demolizione totale con spostamento di volume (lettera B) in località



Terrarossa" (demolito con Permesso di Costruire n° 16 del 20/06/2009 – cfr. doc. n° 24), il fabbricato di abitazione era così composto:

- il piano seminterrato (nella realtà, verso valle, piano terra) era occupato da locali accessori, conseguentemente da considerare Superficie non residenziale (Snr);
- i piani primo e secondo erano occupati da vani abitativi, conseguentemente da considerare Superficie Utile (SU).

Pertanto, a parere del sottoscritto, il calcolo delle superfici realizzabili sull'appezzamento di terreno in oggetto di m² 2.010, è il seguente:

- Snr (P.S1/P.T.) m³ 864 x 1/3 = m³ 288,00 : m 2,80 (h) = m² 102,85
- SU (P.1° + P.2°) m³ 864 x 2/3 = m³ 576,00 : m 3,00 (h) = m² 192,00

7.b) Stima del valore di mercato

Nella stima più oltre esposta il sottoscritto, applicando il "metodo di confronto di mercato", nel limite del possibile, in quanto:

- non è stato possibile reperire contratti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto, la cui potenzialità edificatoria non deriva da un indice stabilito dalle norme, ma dal beneficio a suo favore di una "servitù urbanistica per trasferimento di cubatura";
- il particolare momento economico del mercato a livello generale, che comunque dalle ricerche svolte a Borgotaro sembra in sensibile ripresa;

ha effettuato le seguenti ricerche che di seguito si riassumono:

A) Studio Tecnico Geom. Antonio Delgrosso, Borgo Val di Taro, Via Emanuelli n° 6:

- nel caso specifico ritiene che il valore di mercato del terreno in località Brunelli, avente potenzialità edificatoria derivante da una "servitù urbanistica per trasferimento di cubatura" e privo di opere di urbanizzazione (incidenza circa € 20,00/m²), possa ricondursi ad € 61.500,00 circa;
- in paese le nuove costruzioni in condominio vengono vendute ad € 2.000,00/m².

B) Agenzia Immobiliare Valtaro s.n.c., Borgo Val di Taro, Via Cesare Battisti n° 4; contattato il titolare Sig. ...

- in paese interventi edilizi per la costruzione di condomini sono già stati venduti da lui sulla carta ad € 2.000,00/m²;
- un lotto di terreno urbanizzato da m² 800 vale mediamente € 70.000,00;



- il valore di mercato del bene in oggetto di m² 2.010 e beneficiario di una "servitù urbanistica per trasferimento di cubatura" pari a m³ 864, ma non urbanizzato (incidenza circa il 20%), può valere in località Brunelli da € 70.000,00 ad € 75.000,00.

Gli elementi raccolti nelle ricerche, considerando i fattori incidenti sulla stima, già ampiamente descritti nella presente relazione, portano il sottoscritto ad indicare il valore di mercato dell'immobile come segue:

– Snr: m² 102,85 x €/m² 950,00 = € 97.707,50

– SU: m² 192,00 x €/m² 1.900,00 = € 364.800,00

Sommano € 462.507,50 Valore edificio da realizzare

(euro quattrocentosessantaduemilacinquecentosette/50)

- Valore di mercato terreno (incidenza del 20%):

€ 462.507,50 x 20% = € 92.501,50

Essendo il terreno non urbanizzato, il predetto valore deve essere diminuito del 20%:

€ 92.501,50 - 20% = € 74.001,20 Valore di mercato del terreno

che si arrotonda in € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00).

7.c) Riduzione o abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari ed all'assenza di garanzia per vizi occulti; nel caso specifico si ritiene di applicare una percentuale del 15% sul valore di mercato:

– € 74.000,00 x 15% = € 11.100,00

7.d) Adeguamenti derivanti dai costi:

– costi per sanatoria edilizia: € 1.520,00

7.e) Indicazione del valore finale del bene (prezzo base):

– € 74.000,00 - € 11.100,00 - € 1.520,00 = € 61.380,00 (euro sessantunomilatrecentoottanta/00)

che si arrotonda in € 61.000,00 (euro sessantunomila/00).

Parma, 04/12/2017

L' Esperto Stimatore

(Geom. Giulio Rustici)

