

TRIBUNALE DI PARMA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 21/2023 riunita a EI 225/2021

promossa da

a carico di --- ---

GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

CONSULENTE TECNICO: ARCH. STEFANIA PARENTI

- conferimento incarico in data 15/12/2023;
- Quesito: si rinvia al provvedimento di nomina;
- Inizio operazioni peritali in data: 22/12/2023
- sopralluogo: 23/01/2024;
- Data di consegna perizia 19/02/2024

Con provvedimento del 15/12/2023 la S.V.I. conferiva incarico quale Consulente tecnico d'ufficio, alla sottoscritta Stefania Parenti, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Parma. Per l'aggiornamento perizia già depositata nell'ambito di precedente procedura esecutiva EI 225/2021,

In data 18/12/2023 la sottoscritta ha depositato accettazione dell'incarico e, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. come modificato dal DL 83/15, ha provveduto gli adempimenti contenuti nel quesito del Giudice.

Quesito: si rinvia al provvedimento di nomina.

L'inizio delle operazioni peritali è stato avviato nei giorni successivi l'incarico con la lettura degli atti e le ricerche dei dati riguardanti l'oggetto della esecuzione, nonché mediante le opportune ricerche catastali al fine di verificare che non fossero subentrate variazioni.

Le ricerche catastali, per verifica dei beni sono state effettuate il 30/01/2024.

Previo accordo con IVG e esecutato si è proceduto ad effettuare sopralluogo congiunto in data 23/01/2024.

Durante il sopralluogo si è proceduto ad effettuare rilievi fotografici del bene in oggetto e si è provveduto a prendere visione della proprietà per verificare che non fossero avvenute variazioni sostanziali rispetto al precedente rilievo del 21.09.2022

Le operazioni peritali sono poi proseguite con verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma; sono state condotte indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune Traversetolo e del Comune di Langhirano per verificare che non fossero state presentate pratiche edilizie a partire dal precedente accesso del dicembre 2022. Si è richiesto Certificato di Destinazione urbanistica aggiornato dal momento che è trascorso più di un anno dal precedente; si è provveduto a richiedere i certificati di stato civile e residenza presso l'Ufficio Servizi Demografici.

Si è infine provveduto a verificare i valori di stima e determinare il valore del bene.

CONTROLLO PRELIMINARE

Punto A) *Controllo della documentazione depositata ex art. 567 secondo comma del c.p.c.*

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva in data 03/04/2023.

In riferimento ai beni pignorati si è verificato che la certificazione notarile risale fino ad atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il verbale di pignoramento e la sua nota di trascrizione individuano con completezza i beni oggetto della procedura.

Per i beni in oggetto non risultano note di trascrizione e titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o a eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

In data 30/09/2022 ai nn. 21639 di RG e 15852 di RP è stata trascritta nota atto di pignoramento immobili per rettifica alla nota già trascritta in data 21/12/2021 ai nn. 28303 di RG e 21368 di RP con riferimento alla titolarità degli immobili: essendo cessata la Società intestataria, --- srl, la titolarità degli immobili è a carico di Sig. ---

Punto B) *L'esperto deve precisare, nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione:*

Si attesta che nella certificazione notarile depositata i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati.

Punto C) *L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Si è provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile e di residenza

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

BENI OGGETTO DI PROCEDURA

LOTTO 1

FABBRICATO /TETTOIA IN ZONA AGRICOLA CON AREA PERTINENZIALE E ADIACENTE PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTI IN LANGHIRANO – FRAZ. CASATICO (PR)

LOTTO 2

PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO SITO IN TRAVERSETOLO (PR)

LOTTO 3

AREA URBANA DI CESSIONE IN AMBITO DI INTERVENTO URBANISTICO SITA IN TRAVERSETOLO (PR) IN VIA DEI GANDAZZI 56 – NON ALIENABILE

L1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E, IN PARTICOLARE:

- Indicazione del Diritto pignorato:

Denominazione: intestatario --- s.r.l. cod. fisc. - p.iva ---- cancellata il 14.02.2020 dal Registro Imprese

Amministratore unico e liquidatore di --- srl: Sig. --- ---

Nato a: Parma (PR) il ---

cod. fisc. ---

Residente: ---

Descrizione giuridico-sintetica dei beni

Il cespite in oggetto è composto da:

a) LOTTO 1) Beni posti in Langhirano, località Casatico, in Strada della Nave n. 17 costituiti da:

- fabbricato ex stalla e deposito, attualmente adibito ad uso maneggio, con annessa area cortilizia pertinenziale che nel complesso hanno una superficie di mq 5'050,00;

- appezzamento di terreno agricolo adiacente al precedente fabbricato di ha 00.11.05 (mq 1'105,00)

b) Beni posti in Comune di Traversetolo costituiti da:

b1) LOTTO 2) appezzamento di terreno agricolo (mapp.le 180), bosco ceduo di classe 3, di are 28.30

b2) LOTTO 3) area urbana di cessione, categoria F1, di mq 102 sita in via dei Gandazzi e facente parte del complesso residenziale con accesso al civico 56 della medesima via

Eventuale suddivisione in lotti

Considerata la tipologia dei beni in oggetto e la loro localizzazione in Comuni differenti si ritiene corretto procedere con la suddivisione in **tre lotti separati**:

Lotto 1) costituito dai beni di cui al precedente punto a), beni siti in Comune di Langhirano;

Lotto 2) costituito dall'appezzamento di terreno di cui al precedente punto b1), sito in Comune di Traversetolo.

Lotto 3) costituito da area urbana - area di standard urbanistico da cedere al Comune di Traversetolo, non alienabile. Il lotto verrà trattato esclusivamente dal punto di vista amministrativo non potendo essere oggetto di vendita.



I.V.G.

DI PARMA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

**FABBRICATO /TETTOIA IN ZONA AGRICOLA CON AREA PERTINENZIALE E ADIACENTE PICCOLO
APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTI IN LANGHIRANO – FRAZ. CASATICO (PR);**

**L1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E, IN
PARTICOLARE:**

- Indicazione del Diritto pignorato:

Denominazione: intestatario --- s.r.l. cod. fisc. - p.iva --- cancellata il 14.02.2020 dal Registro Imprese

Amministratore unico e liquidatore di --- srl: Sig. --- ---

Nato a: Parma (PR) il ---

cod. fisc. ---

Residente: ---

Descrizione giuridico-sintetica del bene

Il cespite in oggetto è composto da:

a) Beni posti in Langhirano, località Casatico, in Strada della Nave n. 17 costituiti da:

- ampio fabbricato ad un solo piano ex stalla e deposito, attualmente adibito ad uso maneggio, di circa 700 mq, con annessa area pertinenziale; fabbricato e area pertinenziale nel complesso hanno una superficie di mq 5'050,00;

- appezzamento di terreno agricolo adiacente al precedente di ha 00.11.05 (mq 1'105,00)

Individuazione dati catastali dei beni oggetto di stima:

Fabbricato ad uso maneggio

- Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano (PR):

Foglio 15, particella 269, Categoria D/10, Rendita € 4666,00.

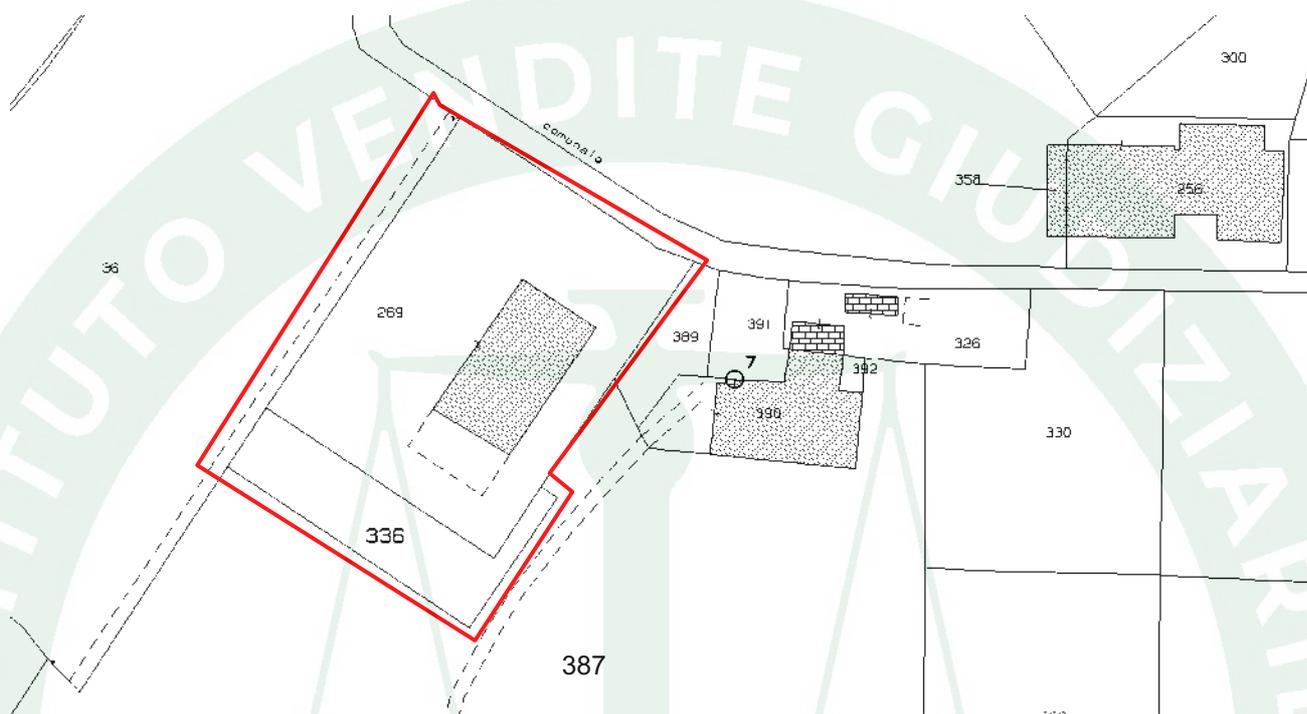
il fabbricato insiste su lotto pertinenziale censito a

- Catasto Terreni del Comune di Langhirano al Foglio 15 mapp.le 269, Ente Urbano di ha 00.50.50, dati derivanti da tipo mappale prot. 268418 del 29/10/2009

Appezzamento di terreno censito a

- Catasto Terreni del Comune di Langhirano (PR): Foglio 15, particella 336, seminativo arborato di Classe 2, superficie are 11 ca 05, reddito dom. € 6,85.

Mappa catastale



Coerenze e Confini:

Il fabbricato/maneggio e la relativa area pertinenziale hanno per confini: a nord strada comunale "strada della Nave"; a Est con i terreni a mappali 389 e 387, a Sud con terreno mappale 336; a Ovest con terreno mappale 36;

l'appezzamento di terreno mapp.le 336 confina a nord con mapp.le 269 e in piccola parte con mapp.le 387, a est e a sud con mapp.le 387; a ovest con mapp.le 36

L2. COSTRUZIONI REALIZZATE ANTERIORMENTE AL 02/09/1967

Il fabbricato è stato realizzato dopo il 02/09/1967

L3. ESTREMI DELLE PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIO - URBANISTICA

Sono state condotte verifiche presso l'Ufficio Tecnico comunale di Langhirano.

Il fabbricato è stato costruito in base alla Concessione edilizia n. 151/1994 presentata in data 13/10/1994 e rilasciata il 16/01/1995. La Concessione riguardava la costruzione di nuova stalla con zona mungitura.

In data 25/09/1996 con protocollo 15014 è stata presentata richiesta di agibilità con relativi allegati: dichiarazione conformità impianto elettrico, collaudo strutturale, accatastamento. L'agibilità non è stata formalmente rilasciata ma, come scritto dal funzionario dell'Ufficio Tecnico "ai sensi della normativa vigente all'epoca, ovvero il DPR 425/1994, il certificato di agibilità è da intendersi rilasciato per silenzio-assenso decorsi i termini di 180 giorni dalla presentazione della richiesta e in mancanza, da parte dell'U.T., di comunicazione di richiesta integrazioni".

Successivamente in data 02/08/2004 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire n. 42/2004 (pratica

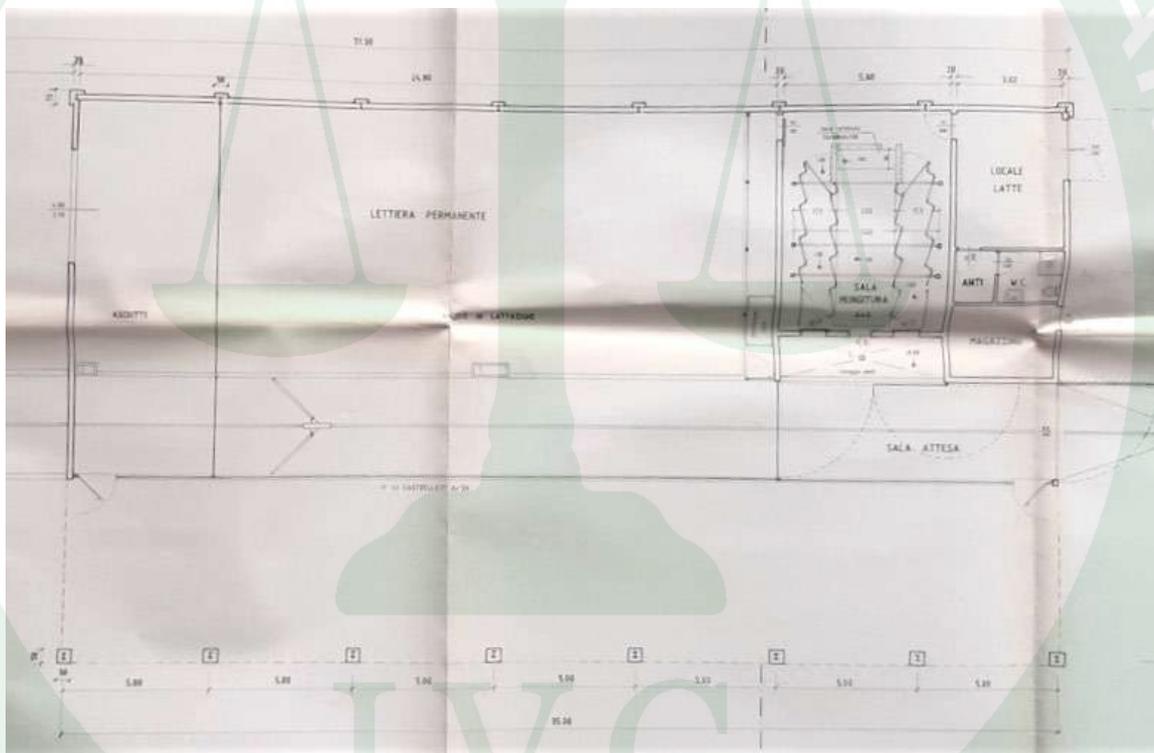
SUAP 955/04) rilasciata il 24/01/2005 relativa all'ampliamento del fabbricato con realizzazione di tettoia sul lato ovest. L'intervento non è stato realizzato.

Infine in relazione all'appezzamento di terreno mapp.le 336 è stata presentata SCIA in sanatoria n. 84/2021 in data 26/08/2021 per la regolarizzazione di una platea in cemento armato di circa 324,00 mq per stoccaggio attrezzi e materiali agricoli.

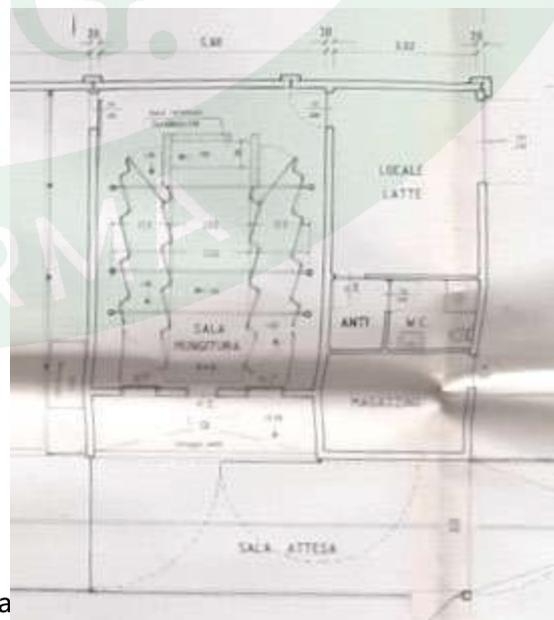
Agibilità: Vi è agibilità in riferimento al fabbricato costruito con Licenza edilizia n. 151/1994 è stata presentata richiesta di agibilità In data 25/09/1996 con protocollo 15014, valida per silenzio-assenso ai sensi del DPR 425/1994

Si riportano le planimetrie dell'edificio autorizzate con Concessione edilizia 151/1994

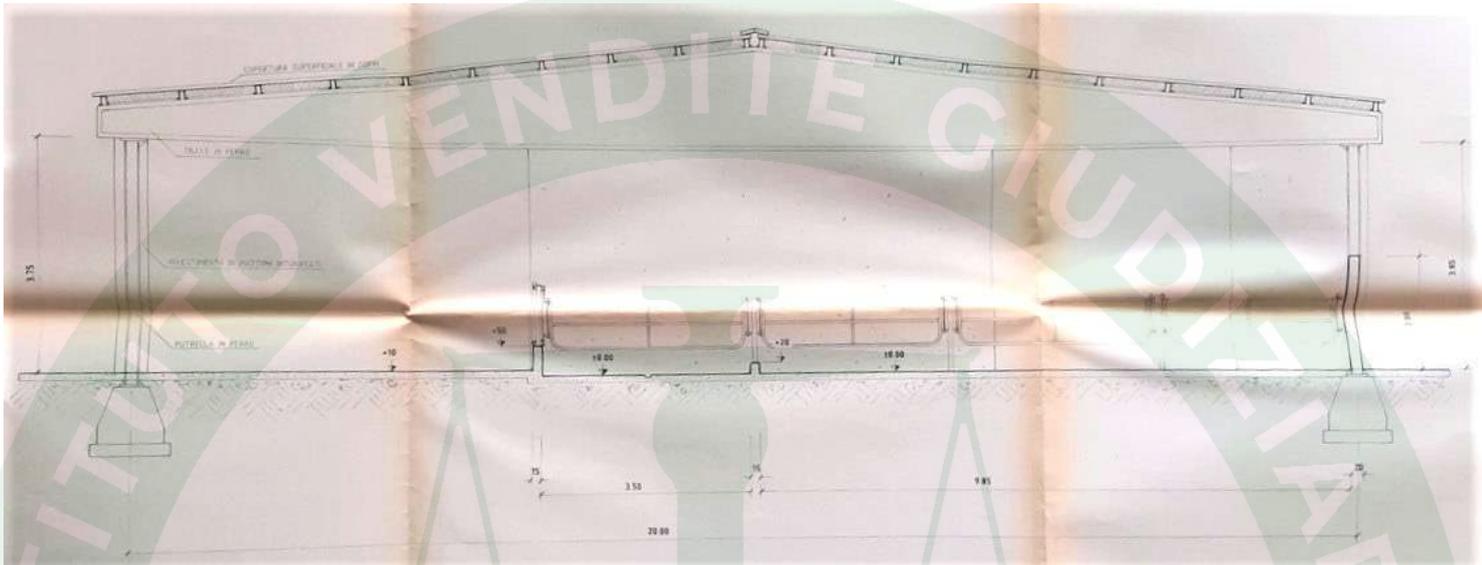
PLANIMETRIA



Dettaglio sala mungitura e accessori ora demoliti



SEZIONE

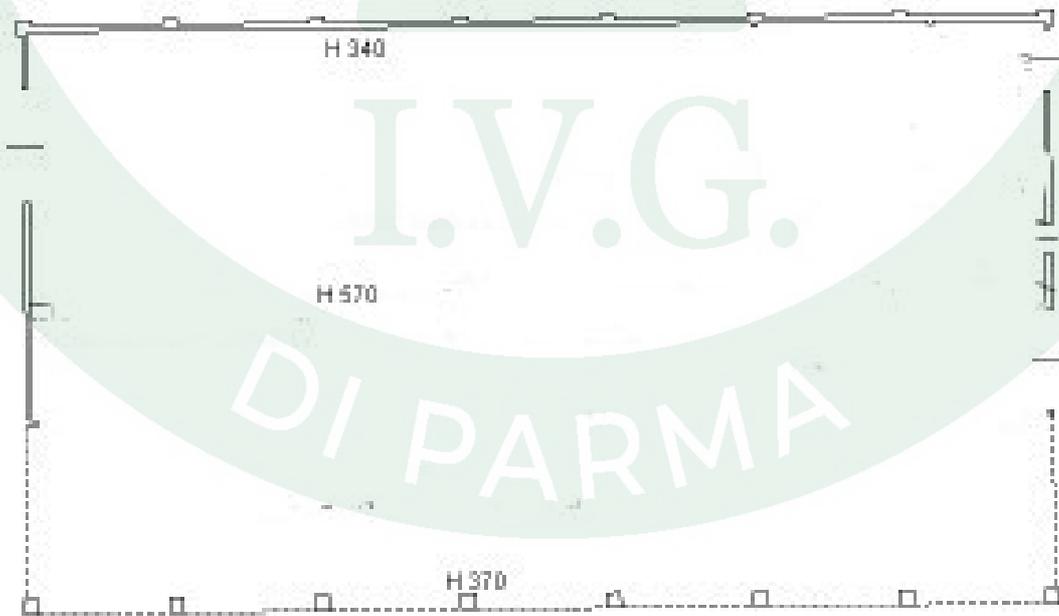


A seguito del sopralluogo della sottoscritta in data 21/09/2022 e 23/01/2024 si è accertato quanto segue:

- sussiste la conformità dei parametri dimensionali edilizi; tramite rilievo è stato appurato che le dimensioni in pianta dell'intero fabbricato e le sue altezze sono conformi a quanto autorizzato con concessione edilizia n. 151/1994. Tuttavia allo stato attuale non ci sono più (sono state demolite) le partizioni interne della sala mungitura e i locali annessi; il piano di calpestio è stato trasformato per uso maneggio. Il fabbricato non è più destinato a stalla/mungitura.

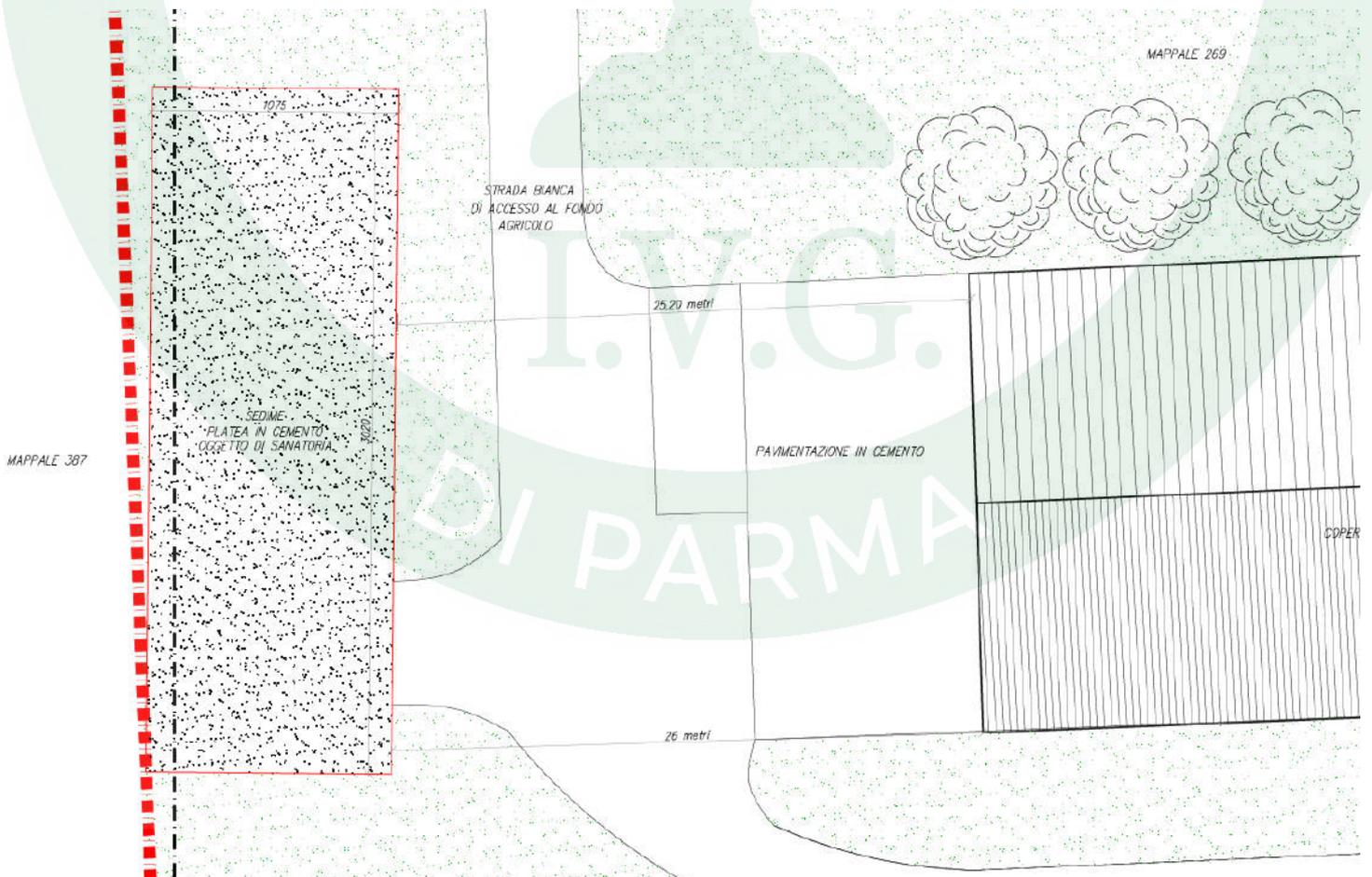
Allo stato attuale infatti il fabbricato risulta costituito da un unico ampio ambiente utilizzato come maneggio coperto, con pavimentazione in sabbia e ghiaio idoneo all'uso maneggio e allenamento equino.

Allo stato attuale il fabbricato risulta essere a pianta libera

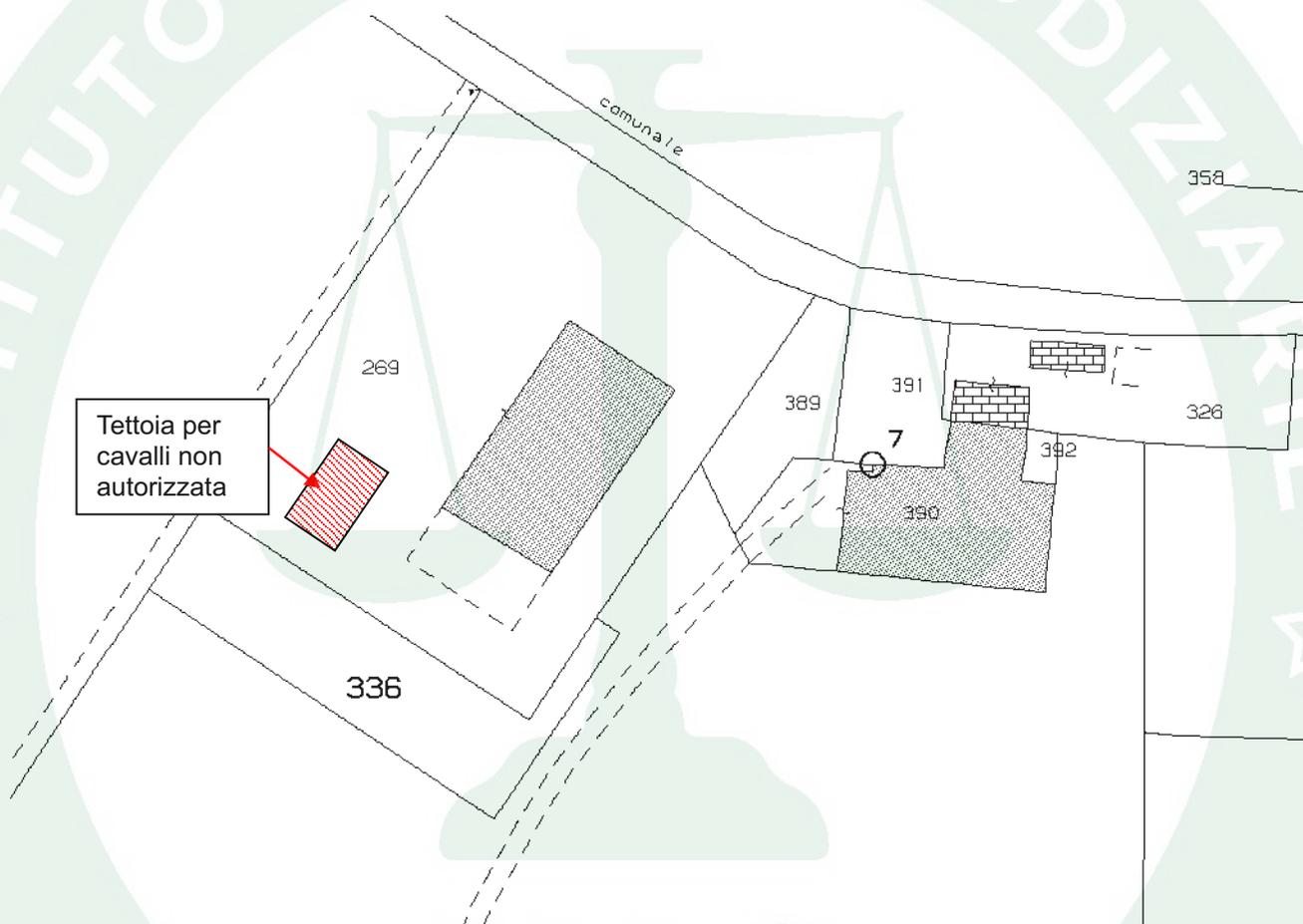


Per quanto riscontrato si dichiara che l'edificio è conforme dal punto di vista dimensionale e tipologico/costruttivo

alle pratiche edilizie autorizzate ma che deve essere regolarizzato per quanto riguarda le trasformazioni interne eseguite senza autorizzazione e che hanno portato ad un differente stato dei luoghi (diversa distribuzione interna), e per quanto riguarda la differente destinazione d'uso (da stalla originaria ad attuale maneggio). Per quanto riguarda il mapp.le 336, a seguito di SCIA in sanatoria 84/2021 con cui è stata regolarizzata la piattaforma in cemento, l'attuale conformazione risulta regolare e si attesta pertanto la conformità edilizia.



Inoltre nell'area di proprietà, sul lato sud ovest del mappale 269 è stata realizzata una tettoia per ricovero cavalli, di circa 4 x 10 m. E' una struttura che non è stata autorizzata; considerato che dal punto di vista urbanistico la zona è sottoposta a vincolo ambientale, per poter dichiarare se è sanabile o meno, è necessario procedere con l'iter di valutazione ambientale, piuttosto articolato. Perciò, in assenza di certezze sulla possibilità di regolarizzare il manufatto, si considera necessaria la rimessa in pristino dei luoghi tramite la sua demolizione. Gli oneri verranno posti in detrazione nella parte di valutazione della stima.



L4. ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

Da controlli catastali risulta che i beni sono correttamente distinti, con le relative provenienze:

CATASTO FABBRICATI

- Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano (PR):

Foglio 15, particella 269, Categoria D/10, Rendita € 4'666,00.

l'area su cui insiste il fabbricato e quella cortilizia circostante risultano censite a

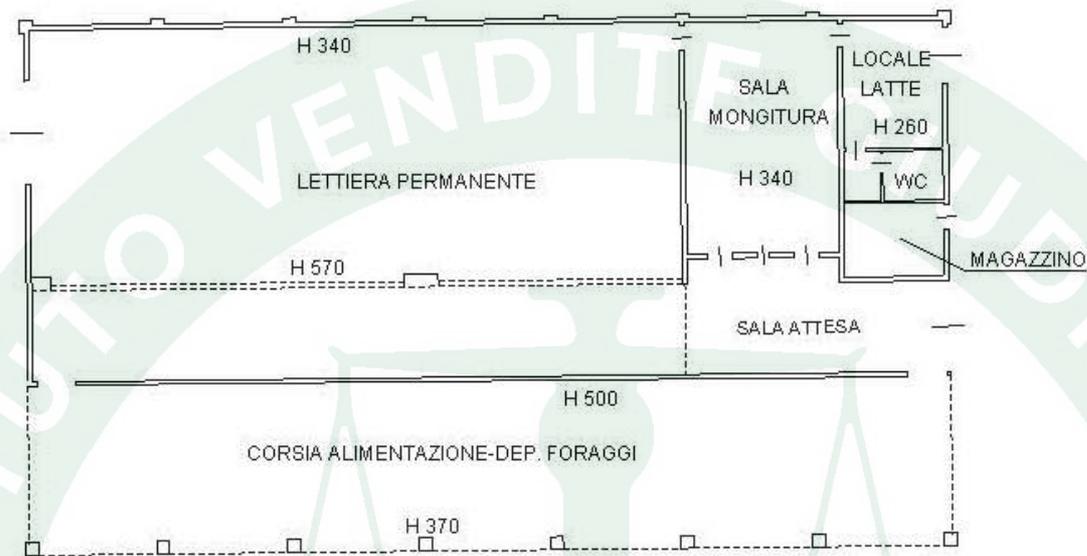
- Catasto Terreni del Comune di Langhirano al Foglio 15 mapp.le 269, Ente Urbano di ha 00.50.50, dati derivanti da tipo mappale prot. 268418 del 29/10/2009

Per quanto riguarda il catasto fabbricati:

Variazione nel classamento del 15/06/2010 Pratica n. PR0139162 in atti dal 15/06/2010 (n. 7510.1/2010)

Costituzione del 03/11/2009 Pratica n. PR0273236 in atti dal 03/11/2009 (n. 3247.1/2009)

Si riporta la planimetria catastale attualmente depositata agli atti



Conformità catastale

La planimetria catastale agli atti riporta lo stesso stato dei luoghi derivante da concessione edilizia n. 151/94, quando il fabbricato fu costruito con destinazione stalla, mungitura, deposito foraggio. Perciò, per quanto già descritto nel paragrafo L.3 relativo alla conformità edilizia, non vi è corrispondenza fra la situazione dichiarata a Catasto e la situazione rilevata a seguito di sopralluogo.

Per la regolarizzazione edilizia e catastale andrà quindi presentata pratica in sanatoria, dichiarando l'effettivo stato dei luoghi e le difformità interne e cambio di destinazione d'uso del fabbricato. Dovrà conseguentemente essere aggiornato l'accatastamento, dichiarando la categoria catastale corrispondente all'attuale utilizzo e la planimetria catastale corrispondente all'attuale stato dei luoghi. Infatti il fabbricato è ancora classificato nella originaria categoria catastale D/10 in cui rientrano: *“fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole; include gli immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura con annesse le stanze ufficio dedicate allo svolgimento dell'attività. Si includono anche gli immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali e destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura”*.

La Categoria catastale più attinente con l'uso attuale dell'immobile, anche sulla base delle trasformazioni effettuate, potrebbe essere C/4: *“fabbricati e locali per esercizi sportivi Costruiti o adattati per tale destinazione, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell'art. 10 della legge 11.8.39 n. 1249”* o anche D/6: *“fabbricati e locali per esercizi sportivi; Immobili destinati ad impianti sportivi prive di costruzioni edili se non semplici gradinate, ad esempio campi da calcio e campi da tennis, appartengono a questa categoria anche le sale per bowling, gli stadi e le piscine. Sono incluse anche aree con attrezzature sportive quali i campi da golf e maneggi”*;

Gli oneri di regolarizzazione verranno detratti dalla stima finale del bene.

L5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Si allega certificato di destinazione urbanistica in relazione al terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Langhirano, Foglio 15, mappale 269 e 336, aggiornato al 30/01/2024

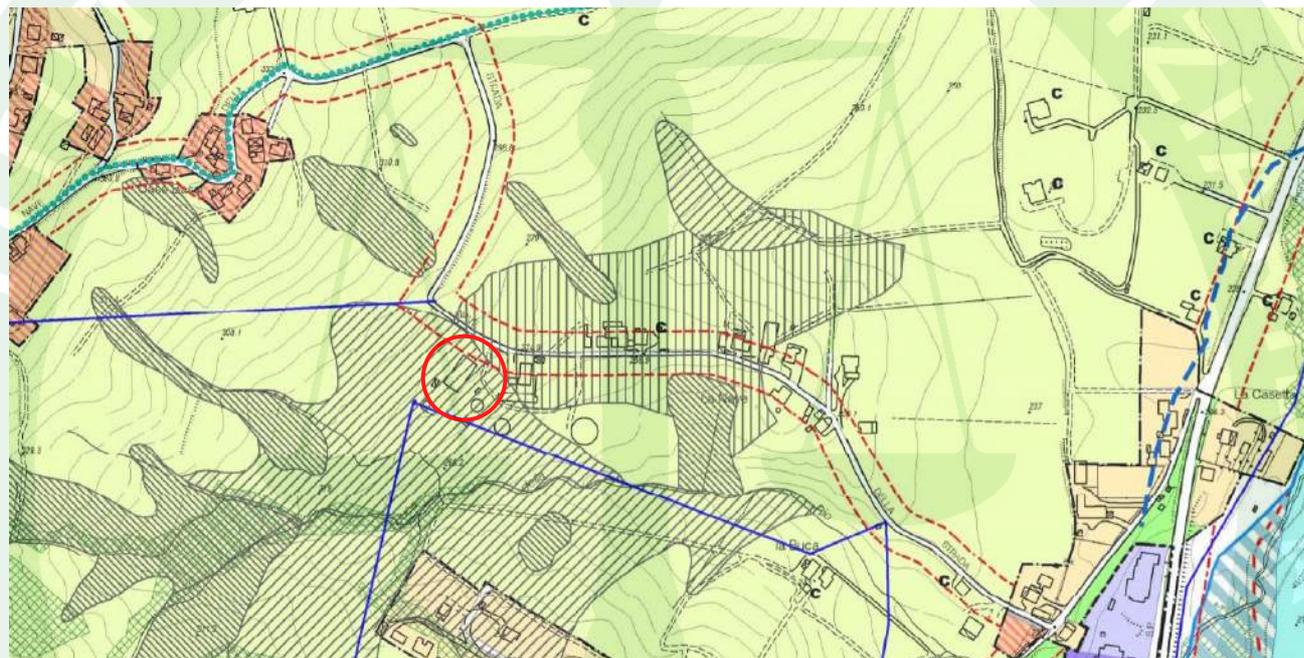
Il terreno risulta così classificato nei vigenti Strumenti Urbanistici:

I mappali ricadono in Zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1497/39). – Art. 108.3 delle NTA di RUE come modificato dalla Settima Variante.

I mappali ricadono all'interno del Sistema collinare.

Tutti i mappali ricadono in Aree a pericolosità geomorfologica elevata

I terreni sopra elencati non risultano essere stati percorsi dal fuoco.



Stralcio cartografia RUE, tavola P4c- del Comune di Langhirano.

Estratto normativo dal certificato di destinazione urbanistica

P.S.C. vigente:

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale - Art. 36 (mapp.li 269-336)

Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto – Art. 50 (mapp.le 269)

Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell'energia elettrica – art. 52 (mapp.le 336)

R.U.E. vigente:

Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale – art. 107.2 (mapp.li 269-336)

Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell'energia elettrica – art. 109.3 (mapp.le 336)

Viabilità e relative fasce di rispetto – art. 110.1 (mapp.le 269)

L6. TITOLARITA' DEL BENE

Appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura. L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti

comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni sono intestati per la piena proprietà a --- srl, con sede a Reggio Emilia, cod. fisc. ---, cancellata dal 14/02/2020, legale rappresentante e socio unico Sig. --- cod. fisc. --- a seguito di atto di compravendita del 24/11/2009 numero di repertorio 10687/31876 a rogito di Notaio --- con sede in Parma. A seguito della cessazione della società i beni sono trasferiti in proprietà del Sig. --- cod. fisc. ---

I beni in oggetto erano già intestati a parte eseguita all'atto del pignoramento.

Eventuali comproprietari o titolari di altri diritti: Nessun altro proprietario.

L7.a PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni effettuate, si evince che gli immobili oggetto della presente perizia di stima hanno le seguenti provenienze e formalità:

I beni sono intestati per la piena proprietà a --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---, cancellata dal 14/02/2020, legale rappresentante e socio unico Sig. --- cod. fisc. ---; i beni sono pervenuti in possesso di --- srl a seguito di atto di compravendita del 24/11/2009 numero di repertorio 10687/31876 a rogito di Notaio --- con sede in Parma, trascritto il 25/11/2009 ai numeri 25865 R.G. e 6329 di R.P. da potere di --- nata il 15/08/1959 a Parma, cod. fisc. --- e --- nato il 08/01/1957 a Langhirano (PR) cod. fisc. R---. ---

Unità negoziale: Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269 e Catasto terreni Foglio 15 particelle 269; Catasto terreni Foglio 15 mapp.le 336

A --- nata il 15/08/1959 a Parma, cod. fisc. --- e --- nato il 08/01/1957 a Langhirano (PR) cod. fisc. --- i beni sono pervenuti, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà per atto di compravendita del 10/12/1993 numero di repertorio 31727 Notaio --- trascritto il 21/12/1993 ai numeri --- di R.G. e n. --- di R.P.

Unità negoziale: Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269 e Catasto terreni Foglio 15 particelle 269; Catasto terreni Foglio 15 mapp.le 336

L7.b VINCOLI ED ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono altri vincoli sui beni oltre ai vincoli urbanistici e paesaggistico ambientali ai sensi del D.Lgs 42/2004.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

I beni sono affittati con regolare contratto di affitto con scadenza il 31/03/2033

L7.c. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Attualmente il bene sopra indicato risulta gravato dalle seguenti formalità riscontrate da indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma:

- **Iscrizione:** Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari del 24/11/2009

num rep. 106872 /31877 Notaio --- sede di Parma, registrato a Parma il 26/11/2009 ai numeri 26023 di RG e 5200 di R.P.

A favore di --- --- con sede a --- codice fiscale --- Via ---

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---; capitale euro --- ipoteca euro ---durata 1 anni, 7 mesi, 6 giorni.

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336

- **Iscrizione:** Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/02/2013 num rep. 909/13 emesso da Giudice di Pace sede Parma registrata a Parma il 20/06/2013 ai numeri 10780 di R.G. e n. 1395 di R.P.

A favore di --- nato il --- a Parma cod. fisc. ---

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---; capitale euro --- TOTALE euro ---

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (presente lotto di stima); Traversetolo (PR) Catasto fabbricati Foglio 22 part. 501 sub 14 e Catasto terreni Foglio 23 particella 180 (oggetto di altro lotto di stima)

- **Trascrizione** nascente dal verbale di pignoramento immobili del 18/07/2013 rep. 4228 emesso da Tribunale di Parma trascritto a Parma il 04/09/2013 ai numeri 14938 di R.G. e 10598 di R.P.

A favore di --- con sede a --- cod. fisc. ---

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---.

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (presente lotto di stima); Traversetolo (PR) Foglio 22 part. 501 sub 15 e Foglio 22 particella 497.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento:

28/06/2018 ai numeri 12402 di R.G. e 1681 di R.P. atto di restrizione dei beni, emesso il 24/04/2018 Tribunale di Parma, numero Repertorio 473, avente per oggetto gli immobili Traversetolo (PR) Foglio 22 part. 501 sub 15 e Foglio 22 particella 501 sub 7.

- **Iscrizione:** Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 03/07/2018 num rep. 5697/2018 emesso da Tribunale Civile di --- sede --- registrato a Parma il 17/05/2021 ai nn. 10914 RG e 1593 RP

A favore di --- SRL con sede --- cod. fisc. ---

Contro --- srl, con sede a Reggio Emilia, cod. fisc. ---; capitale euro 121'831,89 – TOTALE euro 240.000,00.

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (presente lotto di stima); Traversetolo (PR) Catasto Urbano Foglio 22 part. 501 sub 14 e Catasto terreni Foglio 23 particella 180 (oggetto di altro lotto di stima)

- **Trascrizione** nascente dal verbale di pignoramento immobili del 19/11/2021 rep. 3935 emesso da Tribunale di Parma registrata a Parma il 21/12/2021 ai numeri 28303 di R.G. e 21368 di R.P.

A favore di --- --- SRL con sede a Roma cod. fisc. --- (Richiedente --- --- srl --- --- Roma)

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---.

Gravante sui beni in Traversetolo (PR) Foglio 22 part. 501 sub 14 (presente lotto di stima) e Foglio 23 particella 180 (oggetto di altro lotto di stima); Comune di Langhirano Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (oggetto di altro lotto di stima).

Nota di rettifica: In data 30/09/2022 è stata registrata nota di rettifica alla nota di pignoramento immobili trascritta in data 21/12/2021 ai nn. 28303 di RG e 21368 di RP con riferimento alla titolarità degli immobili:

essendo cessata la Società intestataria, --- srl, la titolarità degli immobili è a carico di Sig. ---

- **Trascrizione** nascente dal verbale di pignoramento immobili del 23/01/2023 rep. 127 emesso da Tribunale di Parma registrata a Parma il 28/03/2023 ai numeri 6222 di R.G. e 4766 di R.P.

A favore di --- SRL con sede a Roma cod. fisc. --- (Richiedente --- Via Piemonte n. 38 – Roma)

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---.

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (presente lotto di stima); Traversetolo (PR) Catasto Urbano Foglio 22 part. 501 sub 14 e Catasto terreni Foglio 23 particella 180.

- **Trascrizione** registrata a Parma ai nn. RG 16199 e RP 12385 del 01/08/2023 – nota a trascrizione nascente dal verbale di pignoramento immobili del 23/01/2023 rep. 127 emesso da Tribunale di Parma già registrata a Parma il 28/03/2023 ai numeri 6222 di R.G. e 4766 di R.P.

A favore di --- con sede a Roma cod. fisc. --- (Richiedente --- srl Via --- Roma)

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---.

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (presente lotto di stima); Traversetolo (PR) Catasto Urbano Foglio 22 part. 501 sub 14 e Catasto terreni Foglio 23 particella 180: **Nota di rettifica** alla nota già trascritta in data 28.03.2023 ai nn. 6222/4766 in quanto *“non era stato specificato nel quadro D che stante la cancellazione della Società --- SRL il presente trascrivendo titolo è stato notificato al Socio Unico --- nato a Parma il --- ...”*

L.7.d STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto 10 del quesito)

I beni risultano occupati dal conduttore in forza di contratto di affitto regolarmente registrato – Contratto di terreno agricolo con fabbricati rurali, durata 15 anni, decorrente dal 01/04/2019 e con durata fino al 31/03/2033, con tacito rinnovo salvo disdetta da inviarsi da parte della proprietà almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. L'importo di affitto è di € 1'000,00 annuali da pagarsi in 4 rate trimestrali.

Non è previsto alcun aggiornamento ISTAT del canone di locazione nonostante la durata del contratto sia quindicennale. Il contratto di affitto è intestato ai Sigg.ri --- e ---, agricoltori; al momento del sopralluogo la proprietà risultava in uso a “---” di ---.

Nel complesso si ritiene che il canone di locazione annuale non corrisponda a congrui valori di mercato. Pur tenendo conto della tipologia di fabbricato e della essenzialità della struttura, si tratta di fabbricato nato per essere funzionale all'attività agricola e/o di allevamento bestiame ma attualmente è funzionale alla attività di maneggio, sportivo dilettantistica, e quindi con una funzione potenzialmente suscettibile di fornire un reddito autonomo rispetto all'attività agricola; peraltro il fabbricato e il terreno circostante pertinenziale sono stati trasformati per essere adeguati a tale utilizzo.

Perciò la valutazione del valore di affitto si ritiene debba essere svincolata dai presupposti correlati agli affitti in ambito agricolo, allineandosi invece a valori di locazione di mercato libero che nella fattispecie possono essere correlati ad attività di tipo sportivo/turistico.

Considerata anche la estensione del fabbricato e delle relative pertinenze, la accessibilità e la sua flessibilità all'uso, funzionale ad ogni attività agricola o di allevamento e anche sportiva, come peraltro dimostrato dall'attuale uso a maneggio/scuola di equitazione, si ritiene che il valore di locazione debba essere rimodulato.

Si ritiene che un congruo valore di affitto potrebbe attestarsi su una fascia compresa fra € 650,00 - 700,00 al mese che corrispondono ad € 7'500,00 - € 8'400,00 all'anno . Considerata la tipologia e la vetustà dei beni e gli oneri manutentivi anche in relazione alla dimensione della proprietà, si ritiene possa essere applicato il valore minimo annuale e quindi pari a € 7'500,00, in ciò includendo sia il fabbricato che il terreno di pertinenza circostante.

Questo valore di locazione, se rapportato al valore commerciale del bene, risulta compatibile con una rendita pari al 3%, che si ritiene congrua.

L.7.e CONDOMINIO - MILLESIMI DI PARTI COMUNI (punto 11 del quesito)

Non vi è costituzione di condominio.

L.7.f PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA' (punto 12 del quesito)

Non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità in atto.

L8. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

a) illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene, stato di manutenzione, segnalazione dei fattori incidenti sul valore, indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati

Caratteristiche generali della zona

La proprietà in oggetto è situata in località Casatico, frazione del Comune di Langhirano, nelle morbide colline circostanti il Castello di Torrechiara, comprese fra il fiume Enza ad est ed il torrente Stirone a ovest.

Casatico dista circa 4.5 Km dal Comune di Langhirano e circa 15 km da Parma

La zona del Comune di Langhirano è ad alta vocazione agricola e di allevamento da cui discendono i famosi prodotti gastronomici del parmense.

Nello specifico, la zona collinare di Casatico è pregiata anche dal punto di vista ambientale e storico; e infatti è, in tal senso, zona vincolata

La ricchezza del territorio collinare, dal punto di vista agricolo, è data dalla vocazione dei terreni che per formazione geologica, per esposizione e per caratteristiche climatiche, sono definibili “a spiccata vocazione viticola”. E infatti la zona è la culla della viticoltura più tipica ed anticamente nota del parmense.



Inquadramento generale della proprietà



Vista aerea degli immobili oggetto di stima

Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

Si tratta di beni costituiti da un fabbricato di ampie dimensioni, parzialmente aperto ai lati, con area cortilizia circostante e un piccolo appezzamento di terreno annesso.

Si accede alla proprietà tramite cancello carraio dalla strada comunale; all'ingresso, prospiciente il fabbricato, l'area cortilizia è inghiaiaata e destinata a parcheggio e a servizio dell'attività.



Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni '90 come stalla con annessa zona mungitura. Negli ultimi anni il suo utilizzo è cambiato ed è diventato area per maneggio coperto. Tale trasformazione d'uso ha determinato anche la demolizione della zona mungitura e i relativi setti murari.

Perimetralmente è parzialmente chiuso da setti murari di altezza fino a 1.50 m di altezza. La parte superiore, solo in alcune zone è chiusa da pannelli in plexiglass. Il lato est è completamente aperto, solo delimitato da teli pubblicitari.



Fronte nord – lato strada



Fronte nord - est



Fronte Est



Fronte sud. In primo piano la soletta in cemento realizzata sul terreno mapp.le 336 – sanatoria 84/2021



Fronte Ovest

All'interno il manufatto è privo di partizioni ed è a pianta libera; ha una superficie di 700 mq coperti. La struttura è interamente realizzata in ferro, con pilastri metallici perimetrali costituiti da putrelle tipo HEA 200 su plinti in

cemento armato. La struttura di copertura è realizzata con travi reticolari aventi 20 m di luce su cui sono fissati i pannelli di copertura in lamiera. I setti perimetrali sono in muratura intonacata.

La struttura è dotata di impianto di illuminazione ed elettrico e di impianto idrico.

Gli allacci non sono autonomi ma sono collegati alla residenza vicina di proprietà dell'attuale affittuario (e precedente proprietario).

Nella stima finale verrà pertanto individuata una somma in detrazione che si ipotizza sufficiente per il sezionamento degli impianti e l'autonomo collegamento.

Il fabbricato è essenziale ma è dotato di tutti gli spazi e l'impiantistica necessaria per la sua funzione di accessorio funzionale all'attività agricola o di allevamento. Nel corso degli anni, dalla sua costruzione, non sono stati realizzati interventi manutentivi. Questo ha comportato un deterioramento della finitura del perinato in legno esterno e la rottura di alcuni elementi di tamponamento in plexiglass; tali situazioni saranno considerate ai fini del calcolo di stima. Tuttavia la struttura non presenta particolari criticità quali cedimenti strutturali. Lo stato manutentivo è discreto.



Vista interna verso il lato nord (ingresso principale)



Vista interna verso il lato Ovest



Vista interna verso il lato Sud



Vista interna verso il lato est



Struttura per cavalli da demolire in quanto non autorizzata

b. Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale del fabbricato, calcolata in base al DPR 138/1998 – allegato C, così come recepito anche dall'Agenda del Territorio nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", desunta dalle planimetrie delle tavole della concessione edilizia e nei catastini, oltre alle verifiche eseguite in loco è la seguente:

lunghezza 35.00 m x larghezza 20,00 = mq 700,00

L'area esterna è stata considerata nella somma della superficie commerciale, debitamente parametrata secondo le direttive del DPR 138/1998, considerandola in ogni caso come area pertinenziale alla proprietà. Estratto dell'allegato C DPR 138/1998 in relazione al gruppo T (strutture funzionali all'agricoltura) o V (spazi funzionali ad attività ricreative e sportive) :

La superficie commerciale/catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; ...omissis

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento

Il calcolo della superficie commerciale è riportato in tabella, ed è data dalla somma di:

- superficie lorda del fabbricato
- area esterna: della superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva della nità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento. Si è considerata la superficie di area riferita al mappale 269 pari a mq 5050,00 (catasto terreni) a cui è stata detratta la superficie lorda utile del fabbricato di mq 700.

Destinazione	lungh.	largh.	Superficie mq	Parametro %	Superficie parametrata mq
<i>PIANO TERRA</i>					
<i>Area complessiva</i>	35.00	20.00	700.00	100%	700.00
<i>area di pertinenza esterna al netto del fabbricato</i>	4'350,00				
<i>parametro 10%</i>	4'350,00	1,00	4'350.00	10%	435.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					

c) Determinazione del valore commerciale e criterio di stima; segnalazione dei fattori incidenti sul valore

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, mediante la valutazione di:

- caratteristiche estrinseche quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi e di infrastrutture, accessibilità, visibilità), la vicinanza e la connessione con le limitrofe attività e aziende agricole, la zona di elevata qualità turistico ambientale altamente idonea all'attuale uso a maneggio e attività di equitazione;

- caratteristiche intrinseche: la tipologia e le caratteristiche funzionali e delle sue appendici, lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica, la vetustà fisica, le pertinenze.

Dalle banche dati immobiliari non è stato possibile desumere elementi utili, almeno di base, per una valorizzazione per confronto diretto o comparativo.

Tuttavia è importante sottolineare quali siano gli elementi caratterizzanti i beni anche ai fini della loro commerciabilità: tra le caratteristiche tese a dare valore all'immobile si elencano:

lo stato dei luoghi e le caratteristiche ambientali: i beni si trovano in Comune di Langhirano, località Casatico a soli 4 Km dal Comune Capoluogo; la proprietà è facilmente accessibile da strada comunale e in posizione panoramica rispetto all'intorno. La proprietà è recintata. Il fabbricato ad uso agricolo è in una zona ad alta vocazione agricola e quindi di interesse anche per le Aziende limitrofe e non solo quella a cui attualmente è legato. Inoltre l'adeguamento e il cambio d'uso a maneggio si inserisce in maniera appropriata al contesto che ha avuto, negli ultimi anni, uno sviluppo importante di escursionismo equestre.

Incide sul valore anche lo stato manutentivo del fabbricato, la dotazione base di impiantistica; l'idoneità del fabbricato a garantire la funzionalità di utilizzo ma anche l'eventuale ordinaria conduzione del fondo.

Tra gli aspetti di deprezzamento: la vetustà, trattandosi di beni realizzati a metà degli anni '90; il fatto che gli impianti non sono indipendenti ma sono collegati alla struttura edilizia della proprietà agricola adiacente; l'occupazione dell'immobile con contratto di affitto a lunga scadenza e incongruo.

Si procederà quindi ad una valutazione ad hoc del bene procedendo con la valutazione del costo di costruzione di un nuovo fabbricato analogo; sul valore ottenuto si applicherà una riduzione correlata allo stato dei luoghi e alla vetustà.

Ulteriori verifiche potranno successivamente essere fatte in due modi:

- desumendo la valutazione dei beni dalla rendita catastale
- rapportando il valore di vendita dei beni desunto dall'atto di provenienza (anno 2009) con l'indice di vetustà.

Si procede con la valutazione sulla base del costo di costruzione di nuovo fabbricato analogo:

Nel determinare il valore di costo a nuovo si considerano tutte le lavorazioni necessarie per la realizzazione, a partire dagli scavi, le fondazioni in cemento armato, la struttura verticale portante in ferro debitamente ancorata ai plinti, la struttura in ferro reticolare di copertura, la lamiera di copertura, i costi per realizzazione impianto elettrico e di illuminazione e idrico.

Sulla base dei costi correnti sul mercato dell'edilizia, riferiti all'anno 2020/2021 il valore a nuovo di un fabbricato in ferro, coperto in lamiera e parzialmente chiuso ai lati è di circa € 280,00/mq.

Al valore di costruzione a nuovo, viene applicata riduzione D che tenga in considerazione la vetustà del fabbricato; il fabbricato è stato ultimato nel 1996; per il calcolo della vetustà (D) riferita ad immobili speciali tipo D10 si applica la formula proposta dalla Unione Europea Esperti Contabili di seguito riportata:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 \text{ dove } A \text{ è } (Vita \text{ trascorsa} / Vita \text{ utile}) \times 100$$

Nello specifico la vita utile di fabbricati rustici di tipologia analoga a quella considerata è compresa fra i 75 e i 100 anni. Si prende a riferimento un periodo di 75 anni, soprattutto in considerazione dello stato attuale dei luoghi.

L'anno di costruzione del fabbricato è il 1996 perciò la vetustà dell'edificio, riferito all'aggiornamento della perizia anno tutto il 2023, è pari a 27 anni;

Calcolo della vetustà:

$$A = 27/75 \times 100 = 36,00$$

$$D = [(36,00 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 19,54\% \text{ (indice di deprezzamento per vetustà)}$$

Costo di costruzione a nuovo per fabbricati con struttura in ferro e tamponamenti parziali in mattoni, adibiti a capannoni/deposito D10 è pari a: € 280,00 / mq

La superficie del fabbricato, come sopra indicata è pari a mq 700,00

Si sintetizza il valore del rustico nella seguente tabella:

anno di riferimento	anno di costruzione	anni di vetustà	Superficie mq	valore unitario	deprezzamento Vetustà %	valore deprezzamento	valore costruzione	attuale valore
2023	1996	27	700	280,00 €	19,54%	38'024,00	€ 196.000,00	€ 158'000,00
TOTALI							€ 196.000,00	€ 158'000,00

Valore del fabbricato = € 158'000,00

Calcolo dell'area pertinenziale (mapp.le 269)

L'area circostante il fabbricato, pertinenziale e funzionale ad esso, classificata come ente urbano e pari a mq 4'350,00 al netto del fabbricato stesso; come indicato nel calcolo della superficie commerciale essa viene parametrata al 10% della superficie complessiva e quindi la superficie di riferimento per il calcolo del valore commerciale risulta mq 435,00 (mq 4'350,00 x 10%).

Il terreno circostante il fabbricato risulta avere la seguente superficie commerciale: mq 435,00;

Come prezzo unitario da applicare all'unità di superficie si considera il valore unitario deprezzato applicato all'immobile di riferimento e quindi:

$$€ 280,00 - 19,54\% \text{ per vetustà} = € 225,30$$

Valore dell'area circostante pertinenziale (mapp.le 269):

$$€ 225,30 \times \text{mq } 435,00 = € 98'005,00$$

Valutazione del terreno mapp.le 336

In relazione alla valutazione del terreno adiacente, mapp.le 336 di mq 1105,00, pur essendo classificato come terreno agricolo – seminativo arborato, risulta strettamente collegato e funzionalmente a servizio del corpo principale. A riprova il fatto che su di esso è stata realizzata negli ultimi anni una platea in

cemento armato funzionale al corpo principale di mq 324,00. Si ritiene congruo calcolare il valore del bene sulla base di questo manufatto che si valuta pari ad € 35,00/mq.

Perciò il valore del mapp.le 336 risulta essere pari a:

$$\text{mq } 324,00 \times \text{€ } 35,00 = \text{€ } 11'340,00 - \text{arrotondato a € } 10'000,00$$

Il valore complessivo dei beni costituenti il cespite risulta:

$$\text{€ } 158'000,00 \text{ (fabbricato)} + \text{€ } 98'000,00 \text{ (area circostante)} + \text{€ } 10'000,00 \text{ (terreno)} = \text{€ } 266'000,00$$

Verifica del valore catastale – da rendita catastale

Da visura catastale il mapp.le 269,00 – cat. D10 – ha rendita pari a € 4'666,00

Il calcolo del valore catastale per immobili rientranti nella categoria D10 si esegue moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente pari a 63

Il valore del bene desunto dalla rendita catastale risulta:

$$\text{€ } 4'666,00 \times 63 = \text{€ } 293'958,00$$

Verifica del valore sulla base dell'atto di provenienza

I beni del presente cespite sono stati venduti all'attuale proprietario nel 2009 per un valore di € 306'500,00. Si calcola il deprezzamento dei beni a partire dall'anno 2009

Calcolo della vetustà:

$$A = 13/75 \times 100 = 17,33$$

$$D = [(17,33 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 7,82\%$$

Valore attualizzato:

$$\text{€ } 306'500,00 - 7,82\% = \text{€ } 284'770,00$$

Il valore del bene attualizzando il valore desunto dall'atto di provenienza:

$$\text{€ } 306'500,00 - 7,09\% = \text{€ } 282'531,00$$

CONCLUSIONE – VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, rapportando i valori risultanti dai diversi processi di valutazione, applicando una riduzione di circa il 5% in riferimento allo stato manutentivo specifico, si ritiene che il valore dei beni oggetto di stima si possa arrotondare ad **€ 270'000,00**

Si calcolano le detrazioni da applicare per regolarizzare le situazioni di irregolarità:

Sanatoria per regolarizzazione delle difformità dal punto di vista edilizio e conseguente nuovo accatastamento Art. 15 L.R. 23/2004	€ 7'000,00
Abbattimento tettoia realizzata senza autorizzazioni	€ 8'000,00
Interventi per rendere autonomi gli allacci impianti	€ 5'000,00
Valore da porre in detrazione	€ 20'000,00

<p>Valore dei beni al netto delle detrazioni € 270'000,00 - € 20'000,00 = € 250'000,00</p>
--

Abbattimento forfettario

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un abbattimento forfettario nella misura del 20% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali altri oneri non computabili alla data odierna, per differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possono verificarsi tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione. Da ciò risulta

€ 250'000,00 – 20% = 200'000,00

Valore commerciale del LOTTO UNICO A CORPO € 200'000,00

Ringraziando per l'incarico affidatomi la scrivente rimane a disposizione dell'Ill. Sig. G.E. per eventuali chiarimenti ed integrazioni che si rendessero necessarie.

Parma, 19/02/2024

IL TECNICO

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Visure per immobile al NCEU e C.T. del Comune di Langhirano
- 3) Copia planimetria catastale depositata al NCEU del Comune di Langhirano
- 4) Documenti autorizzazioni edilizie e planimetrie
- 5) Richiesta agibilità
- 6) Note di trascrizione ed iscrizione gravanti sui beni
- 7) Certificato di destinazione urbanistica
- 8) Contratto di affitto e allegato C
- 9) Visura camerale
- 10) Atto di provenienza
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Stato civile – certificati

TRIBUNALE DI PARMA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 21/2023 riunita a EI 225/2021

promossa da

--- S.R.L.

a carico di ---

GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

CONSULENTE TECNICO: ARCH. STEFANIA PARENTI

- conferimento incarico in data 15/12/2023;
- Quesito: si rinvia al provvedimento di nomina;
- Inizio operazioni peritali in data: 22/12/2023
- sopralluogo: 23/01/2024;
- Data di consegna perizia 19/02/2024

Con provvedimento del 15/12/2023 la S.V.I. conferiva incarico quale Consulente tecnico d'ufficio, alla sottoscritta Stefania Parenti, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Parma. Per l'aggiornamento perizia già depositata nell'ambito di precedente procedura esecutiva EI 225/2021,

In data 18/12/2023 la sottoscritta ha depositato accettazione dell'incarico e, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. come modificato dal DL 83/15, ha provveduto agli adempimenti contenuti nel quesito del Giudice.

Quesito: si rinvia al provvedimento di nomina.

L'inizio delle operazioni peritali è stato avviato nei giorni successivi l'incarico con la lettura degli atti e le ricerche dei dati riguardanti l'oggetto della esecuzione, nonché mediante le opportune ricerche catastali al fine di verificare che non fossero subentrate variazioni.

Le ricerche catastali, per verifica dei beni sono state effettuate il 30/01/2024.

Previo accordo con IVG e esecutato si è proceduto ad effettuare sopralluogo congiunto in data 23/01/2024.

Durante il sopralluogo si è proceduto ad effettuare rilievi fotografici del bene in oggetto e si è provveduto a prendere visione della proprietà per verificare che non fossero avvenute variazioni sostanziali rispetto al precedente rilievo del 21.09.2022

Le operazioni peritali sono poi proseguite con verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma; sono state condotte indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune Traversetolo e del Comune di Langhirano per verificare che non fossero state presentate pratiche edilizie a partire dal precedente accesso del dicembre 2022. Si è richiesto Certificato di Destinazione urbanistica aggiornato dal momento che è trascorso più di un anno dal precedente; si è provveduto a richiedere i certificati di stato civile e residenza presso l'Ufficio Servizi Demografici.

Si è infine provveduto a verificare i valori di stima e determinare il valore del bene.

CONTROLLO PRELIMINARE

Punto A) *Controllo della documentazione depositata ex art. 567 secondo comma del c.p.c.*

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva in data 03/04/2023.

In riferimento ai beni pignorati si è verificato che la certificazione notarile risale fino ad atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il verbale di pignoramento e la sua nota di trascrizione individuano con completezza i beni oggetto della procedura.

Per i beni in oggetto non risultano note di trascrizione e titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o a eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

In data 30/09/2022 ai nn. 21639 di RG e 15852 di RP è stata trascritta nota atto di pignoramento immobili per rettifica alla nota già trascritta in data 21/12/2021 ai nn. 28303 di RG e 21368 di RP con riferimento alla titolarità degli immobili: essendo cessata la Società intestataria, --- srl, la titolarità degli immobili è a carico di Sig. ---

Punto B) *L'esperto deve precisare, nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione:*

Si attesta che nella certificazione notarile depositata i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati.

Punto C) *L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Si è provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile e di residenza

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

BENI OGGETTO DI PROCEDURA

LOTTO 1

FABBRICATO /TETTOIA IN AREA AGRICOLA CON AREA PERTINENZIALE E ADIACENTE PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTI IN LANGHIRANO – FRAZ. CASATICO (PR)

LOTTO 2

PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO SITO IN TRAVERSETOLO (PR)

LOTTO 3

AREA URBANA DI CESSIONE IN AMBITO DI INTERVENTO URBANISTICO SITA IN TRAVERSETOLO (PR) IN VIA DEI GANDAZZI 56 – NON ALIENABILE

L1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E, IN PARTICOLARE:

- Indicazione del Diritto pignorato:

Denominazione: intestatario --- s.r.l. cod. fisc. - p.iva --- cancellata il 14.02.2020 dal Registro Imprese

Amministratore unico e liquidatore di --- srl: Sig. ---

Nato a: Parma (PR) il ---

cod. fisc. ---

Residente: ---

Descrizione giuridico-sintetica dei beni oggetto di procedura

Il cespite in oggetto è composto da:

a) Beni posti in Langhirano, località Casatico, in Strada della Nave n. 17 costituiti da:

- fabbricato ex stalla e deposito, attualmente adibito ad uso maneggio, con annessa area cortilizia pertinenziale che nel complesso hanno una superficie di mq 5'050,00;

- appezzamento di terreno agricolo adiacente al precedente fabbricato di ha 00.11.05 (mq 1'105,00)

b) Beni posti in Comune di Traversetolo costituiti da:

b1) appezzamento di terreno agricolo (mapp.le 180), bosco ceduo di classe 3, di are 28.30

b2) area urbana di cessione, categoria F1, di mq 102 sita in via dei Gandazzi e facente parte del complesso residenziale con accesso al civico 56 della medesima via – sarà stralciata dalla stima in quanto non alienabile;

Eventuale suddivisione in lotti

Considerata la tipologia dei beni in oggetto e la loro localizzazione in Comuni differenti si ritiene corretto procedere con la suddivisione in **tre lotti separati**:

Lotto 1) costituito dai beni di cui al precedente punto a), beni siti in Comune di Langhirano;

Lotto 2) costituito dall'appezzamento di terreno di cui al precedente punto b1), sito in Comune di Traversetolo.

Lotto 3) costituito da area urbana di cessione - area di standard urbanistico; non alienabile, sita in Comune di Traversetolo. Il lotto verrà trattato esclusivamente dal punto di vista amministrativo non potendo essere oggetto di vendita.



I.V.G.

DI PARMA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN TRAVERSETOLO (PR)

L1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E, IN PARTICOLARE:

- Indicazione del Diritto pignorato:

Denominazione: intestatario --- s.r.l. cod. fisc. - p.iva --- cancellata il 14.02.2020 dal Registro Imprese

Amministratore unico e liquidatore di --- srl: Sig. ---

Nato a: Parma (PR) il ---

cod. fisc. ---

Residente: ---

Descrizione giuridico-sintetica del bene

Il cespite in oggetto è composto da:

appezzamento di terreno agricolo censito a Catasto Terreni del Comune di Traversetolo, libero, classificato come bosco ceduo, di estensione mq 2830. Posizione: lungo strada dei Pollini

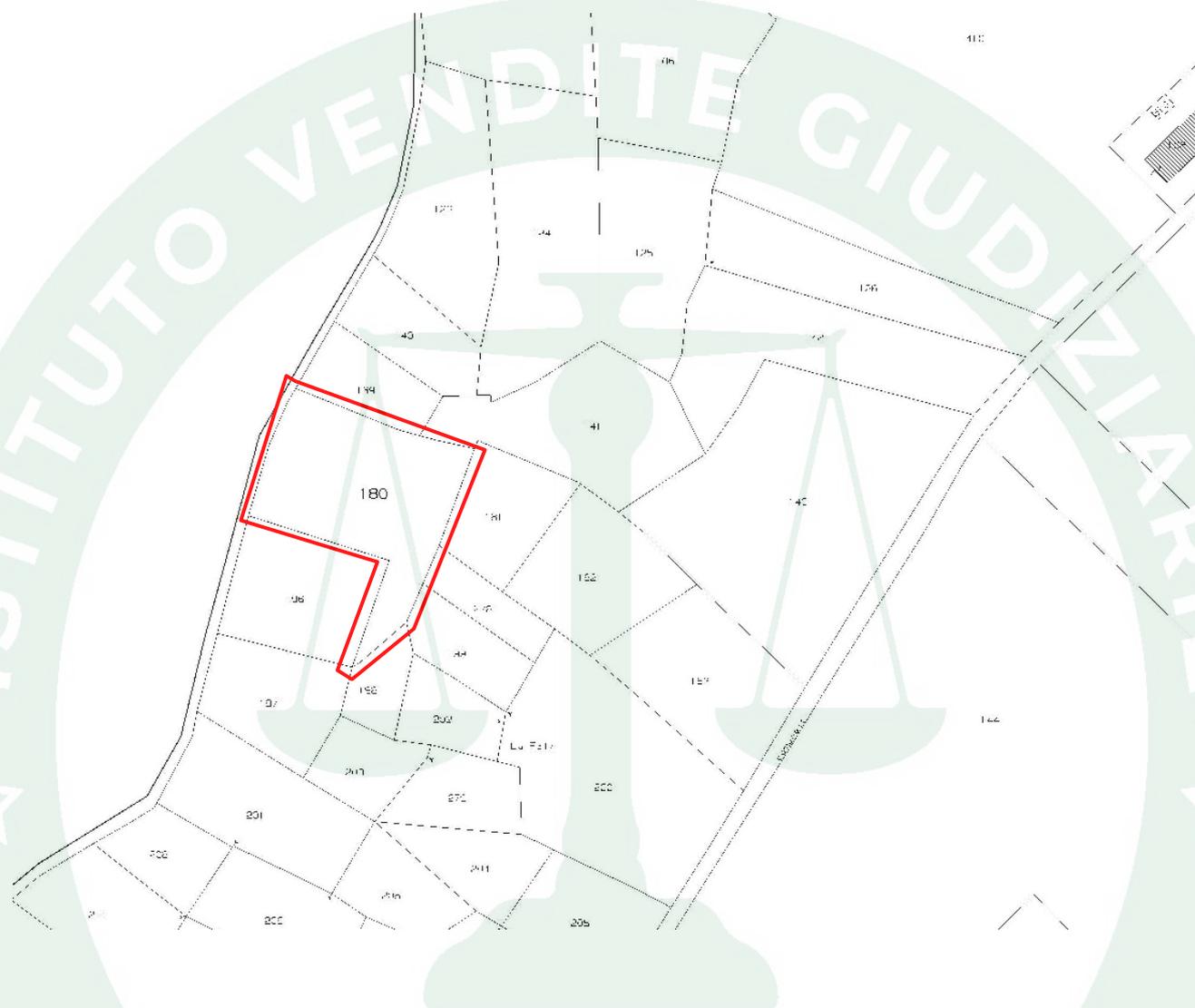
Individuazione dati catastali dei beni oggetto di stima:

- Catasto Terreni del Comune di Traversetolo (PR):

Foglio 23, particella 180, bosco ceduo, Classe 3, superficie are 28 ca 30, reddito dom. € 4,38.

Mapa catastale

Terreno di proprietà identificati nell'estratto di mappa foglio n. 23 – comune di Traversetolo



Coerenze e Confini:

La proprietà con riferimento a Traversetolo confina: a Nord con i terreni a mappali 139 e 141; a Ovest con Rio Madolo; a Sud con terreni a mappali 196 e 198; a Est con i terreni a mappali 181, 278 e 199, 198.

L3. ESTREMI DELLE PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIO - URBANISTICA

Non pertinente alla proprietà in esame

L4. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Si allega certificato di destinazione urbanistica in relazione al terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Traversetolo, Foglio 23, mappale 180. Il Certificato di Destinazione urbanistica è stato richiesto in occasione dell'aggiornamento della presente perizia ed è stato emesso il 06/02/2024

Il terreno risulta così classificato nei vigenti Strumenti Urbanistici:

Nel Piano Strutturale Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31/03/2011 e

successive varianti approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 77 del 06/11/2012, n. 18 del 08/06/2015, n. 10 del 23/03/2016 e nella “Variante 2018” approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 21/12/2018 e pubblicata sul BURERT del 06/02/2019:

Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni Territoriali: Territorio Rurale – ambiti agricoli – ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 9.6)

Sistema dei vincoli e delle tutele: In carta Unica del Territorio – Tavola dei Vincoli 1 – Tutela degli elementi naturali e paesaggistici:

- sistema collinare montano (art. 10.1)
- Sistema forestale e boschivo (art. 10.2);
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 10.4);
- Beni paesaggistici (art. 10.9) – Fascia di tutela di 150 m della acque pubbliche (art. 10.9 bis);
- Zona di rispetto al Barboj (art. 10.10);
- Unità di Paesaggio – Collina di Torrechiara (art. 10.12);

In Carta Unica del Territorio – Tavola dei Vincoli 2 – Tutela delle risorse idriche, assetto idrogeologico e stabilità dei versanti:

- Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 10.19) – Area di ricarica diretta dell’acquifero C, oltre B e A;
- Aree soggette a vincolo idrogeologico (art. 10.40);

In Carta Unica del Territorio – Tavola dei Vincoli 3 – Tutela degli elementi storici e archeologici:

- per il mappale in oggetto, rispetto alla presente Tavola, non risultano apposti vincoli e tutele;

In Carta Unica del Territorio – Tavola dei Vincoli 4 – Fasce di rispetto e di tutela:

Da CDU rilasciato il 06.02.2024: per il mappale in oggetto, rispetto alla presente Tavola, non risultano apposti vincoli e tutele

CDU rilasciato il 02/12/2022 l’area era inserita in - Fasce di rispetto agli elettrodotti (art. 10.36) – parte attraversato da Linea elettrica aerea ad alta tensione;

nel Regolamento Urbanistico Edilizio

TERRITORIO RURALE – Partizione del territorio rurale – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 11.1.2);

nel Piano Operativo Comunale:

il mappale di cui al presente certificato non è oggetto di classificazione nel Piano Operativo Comunale

nel Piano delle Attività Estrattive (variante 2012):

il mappale di cui al presente certificato non è oggetto di classificazione nel Piano delle Attività Estrattive.

L5. ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

Da controlli catastali risulta che i beni sono correttamente distinti, con le relative provenienze:

CATASTO TERRENI

- Catasto Terreni Comune di Traversetolo, Foglio 23 mapp.le 180, Bosco ceduo classe 3, superficie ha 00.28.30; reddito dominicale € 4.38 , agrario € 1,17

Impianto meccanografico del 02/01/1976

L6. TITOLARITA' DEL BENE

Appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura. L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni sono intestati per la piena proprietà a --- srl, con sede ---, cod. fisc. ---, cancellata dal 14/02/2020, legale rappresentante e socio unico Sig. --- cod. fisc. --- dal 11/12/2007 per atto a rogito di Notaio ---sede Parma.

I beni in oggetto erano già intestati a parte eseguita all'atto del pignoramento.

Eventuali comproprietari o titolari di altri diritti: Nessun altro proprietario.

L7.a PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni effettuate, si evince che gli immobili oggetto della presente perizia e stima hanno le seguenti provenienze e formalità:

- I beni sono intestati per la piena proprietà a --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---, cancellata dal 14/02/2020, legale rappresentante e socio unico Sig. --- cod. fisc. ---; i beni sono pervenuti in possesso di --- srl a seguito di atto di permuta del 11/12/2007 numero di repertorio 41858/11279 a rogito di Notaio ---sede Parma, trascritto il 18/12/2007 ai numeri 33406 R.G. e 19652 di R.P. da potere di ---nata il ---a Sala Baganza (PR), cod. fisc. ---

Unità negoziale: Traversetolo, Catasto Terreni Foglio 23 mapp.le 180 e altri: Catasto Urbano Foglio 22 mappali 469 subb 1-2-3-4, terreni a CT Foglio 22 mapp.li 373 e 375 (mappali facenti parte del complesso immobiliare in via dei Gandazzi numero civico 56 (non interessati dal presente lotto di stima)

A ---sopra generalizzata il terreno F. 22 mapp.le 180 è pervenuto, per l'intera proprietà, per successione in morte di ---nato a Traversetolo (PR) il ---cod. fisc. --- deceduto a Traversetolo il 27/12/1974, non trascritta, devoluta per testamento Dott---del 03/12/1972 reg. a Parma il ---trascritto il 07/07/1975 ai numeri 5951 di RG e 4547 di RP

L7.b VINCOLI ED ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono altri vincoli sui beni oltre ai vincoli urbanistici e paesaggistico ambientali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e altri classificati negli strumenti urbanistici e riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al punto L3 della presente relazione.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

L7.c. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Attualmente il bene sopra indicato risulta gravato dalle seguenti formalità riscontrate da indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma:

- **Iscrizione:** : Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/02/2013 num rep. 909/13 emesso da Giudice di Pace sede Parma registrata a Parma il 20/06/2013 ai numeri 10780 di R.G. e n. 1395 di R.P.

A favore di --- nato il 10/07/1956 a Parma cod. fisc. ---

Contro --- srl, con sede a Reggio Emilia, cod. fisc. ---; capitale euro --- TOTALE euro ---.

Gravante sui beni in Traversetolo (PR) Foglio 23 particella 180 e altri non oggetto del presente lotto di stima: Foglio 22 part. 501 sub 14; Comune di Langhirano Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336.

- **Iscrizione:** Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 03/07/2018 num rep. 5697/2018 trascritto a Parma il 17/05/2021 ai numeri 10914 di RG e 1593 di RP emesso da Tribunale Civile di --- sede ---A favore di --- SRL con sede a Roma cod. fisc. ---

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---; capitale euro 121'831,89 – TOTALE euro 240.000,00.

Gravante sui beni in Traversetolo (PR) Foglio 23 particella 180 e altri non oggetto del presente lotto di stima: Foglio 22 part. 501 sub 14; Comune di Langhirano Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 .

- **Trascrizione** nascente dal verbale di pignoramento immobili del 19/11/2021 rep. 3935 emesso da Tribunale di Parma registrata a Parma il 21/12/2021 ai numeri 28303 di R.G. e 21368 di R.P.

A favore di --- SRL con sede a Roma cod. fisc. --- (Richiedente --- srl Via --- Roma)

Contro --- srl, con sede a Reggio Emilia, cod. fisc. ---.

Gravante sui beni in Traversetolo (PR) Foglio 23 particella 180 e altri non oggetto del presente lotto di stima: Foglio 22 part. 501 sub 14; Comune di Langhirano Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336.

Nota di rettifica: In data 30/09/2022 è stata registrata nota di rettifica alla nota di pignoramento immobili trascritta in data 21/12/2021 ai nn. 28303 di RG e 21368 di RP con riferimento alla titolarità degli immobili: essendo cessata la Società intestataria, --- srl, la titolarità degli immobili è a carico di Sig. ---

- **Trascrizione** nascente dal verbale di pignoramento immobili del 23/01/2023 rep. 127 emesso da Tribunale di Parma registrata a Parma il 28/03/2023 ai numeri 6222 di R.G. e 4766 di R.P.

A favore di --- SRL con sede a --- cod. fisc. --- (Richiedente --- srl --- Roma)

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---.

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (presente lotto di stima); Traversetolo (PR) Catasto Urbano Foglio 22 part. 501 sub 14 e Catasto terreni Foglio 23 particella 180.

- **Trascrizione** registrata a Parma ai nn. RG 16199 e RP 12385 del 01/08/2023 – nota a trascrizione nascente dal verbale di pignoramento immobili del 23/01/2023 rep. 127 emesso da Tribunale di Parma già registrata a Parma il 28/03/2023 ai numeri 6222 di R.G. e 4766 di R.P

A favore di --- SRL con sede a Roma cod. fisc. --- (Richiedente --- srl Via --- Roma)

Contro --- srl, con sede a ---, cod. fisc. ---.

Gravante sui beni in Langhirano, Catasto Urbano Foglio 15 particella 269; Catasto terreni Foglio 15 particelle 269 e 336 (presente lotto di stima); Traversetolo (PR) Catasto Urbano Foglio 22 part. 501 sub 14 e Catasto terreni Foglio 23 particella 180: **Nota di rettifica** alla nota già trascritta in data 28.03.2023 ai nn. 6222/4766 in

quanto “non era stato specificato nel quadro D che stante la cancellazione della Società --- SRL il presente trascrivendo titolo è stato notificato al Socio Unico --- nato a Parma il --- ...”

L.7.d STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto 10 del quesito)

Il terreno risulta libero

L.7.e PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA' (punto 12 del quesito)

Non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità in atto.

L8. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

a) illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene, stato di manutenzione, segnalazione dei fattori incidenti sul valore, indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati

Caratteristiche generali della zona

La proprietà in oggetto è situata nel Comune di Traversetolo in località Pozzo, a circa 2.50 Km dal Centro di Traversetolo.

Il terreno è inserito in contesto alla periferia del centro abitato, caratterizzato da campi in lieve pendenza collinare. Il contesto è prettamente agricolo, con estesi campi limitrofi coltivati.

Il terreno fa parte di una fascia boschiva, di essenze autoctone.

Il terreno è di difficile accesso; la strada comunale di Pollini, a est, unico accesso possibile, non costeggia direttamente il terreno che rimane quindi intercluso. A ovest il lotto è fiancheggiato dal Rio Madolo a servizio dei vari appezzamenti boschivi di cui il terreno è parte.



Posizione del terreno rispetto a Traversetolo



Il segno di perimetro è indicativo non essendoci precisi riferimenti

Tipologia dei Cespiti:

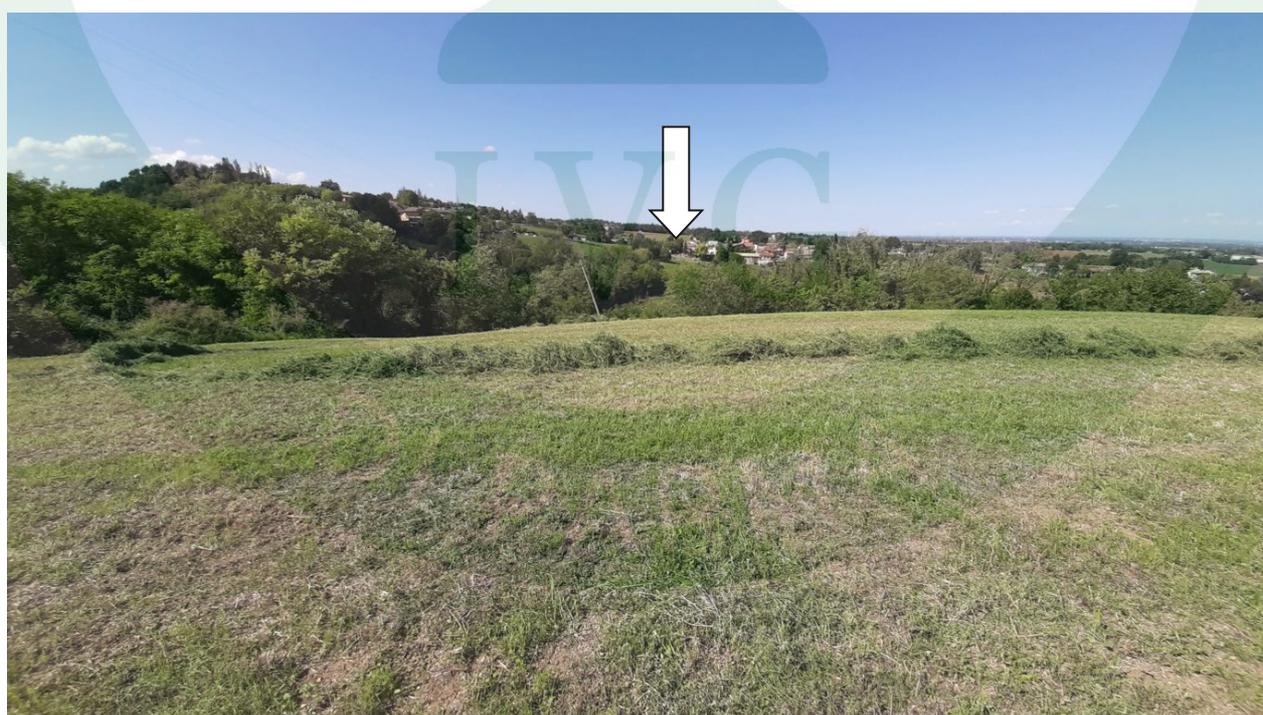
Terreni: l'appezzamento di terreno si estende per circa 28 are e 30 ca ed è situato nella zona agricola del Comune di Traversetolo. I terreni sono delimitati da un piccolo Rio lungo il confine ovest.

Il terreno è boschivo. A catasto è classificato come bosco ceduo di classe 3.

Il terreno è di difficile accesso; la strada comunale di Pollini, a est, unico accesso possibile, non costeggia direttamente il terreno che rimane quindi intercluso.

Dallo strumento urbanistico, come riportato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica è compreso nella zona di tutela per interesse paesaggistico ambientale e ricadono all'interno del sistema boschivo.

Dal punto di vista morfologico il terreno è leggermente scosceso..





Calcolo del valore del Terreno

Il valore complessivo del terreno viene calcolato sulla base della classificazione desunta dalle visure catastali reperite a cui vengono applicati i valori agricoli medi Emilia Romagna

Terreno bosco ceduo: 25 are 20 ca – mappale 126

Si prende a riferimento il valore tabellare riportato dall'Ufficio del Territorio di Parma, Annualità 2020 (ultimo registrato) Valori agricoli medi della provincia, Zona agraria n. 4 – Medio Parma

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 - COLLINE DI SALSOMAGGIORE Comuni di: FIDENZA, MEDESANO, NOCETO, PELLEGRINO PARMENSE, SALSOMAGGIORE, VARANO DE' MELEGARI				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 - MEDIO PARMA Comuni di: CALESTANO, COLLECCHIO, FELINO, FORNOVO DI TARO, LANGHIRANO, LESIGNANO DE' BAGNI, TERENCEO, NEVIANO DEGLI ARDUINI, SALA BAGANZA, TRAVERSETOLO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4000.00	SI			4000.00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	6000.00	SI			6000.00	SI		
BOSCO MISTO	3500.00	SI			3500.00			
CASTAGNETO DA FRITTO	7500.00				7500.00			

Con la seguente estrapolazione:

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Ha.ca.a	Valore del terreno
BOSCO CEDUO – mapp.le 126	€ 4'000,00	0.28.30	€ 1'132,00

Per il terreno non si ritiene di dover applicare abbattimento forfettario per vizi occulti

LOTTO UNICO - VALORE FINALE COMMERCIALE DEL BENE:

L'importo complessivo della valutazione, per la relativa quota intera della proprietà del terreno risulta:

in arrotondamento € 1'100,00

Ringraziando per l'incarico affidatomi la scrivente rimane a disposizione dell'Ill. Sig. G.E. per eventuali chiarimenti ed integrazioni che si rendessero necessarie.

Parma, 19/02/2024

IL TECNICO

Arch. Stefania Parenti
(firmato digitalmente)

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Visure per immobile al C.T. del Comune di Traversetolo
- 3) Certificato di Destinazione urbanistica
- 4) Atto di provenienza
- 5) Note di trascrizione ed iscrizione gravanti sui beni
- 6) Visura camerale
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Certificati anagrafici – stato civile