



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

**INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI STIMA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 214/2016

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO:

Ing. Domenico Celiberti

nominato con provvedimento in data 29 agosto 2017



Premessa:

All'udienza del 23 marzo 2018 durante la quale lo scrivente CTU confermava la congruità dell'importo con cui gli esecutati concedevano in locazione la maggior parte dei beni oggetto della perizia, il G.E. dottor Salvatore Di Carluccio disponeva altresì "preliminarmente che l'esperto depositi integrazione con la quale determini l'abbattimento del prezzo di stima, tenendo conto sia della durata novennale che quindicennale del contratto di locazione".

In risposta al quesito posto dal G.E. lo scrivente esperto estimatore redige questa integrazione alla perizia già depositata che qui si richiama integralmente.

Per maggiore comodità si precisa che oggetto della locazione sono i seguenti beni

Quanto al lotto 1

Complesso immobiliare e terreni, costituiti da

A) Fabbricato principale di civile abitazione con sottostante cantina e annessi rustico ed ex stalla

B) rustico annesso al fabbricato secondario di civile abitazione; si precisa che quindi la sola parte del fabbricato secondario non oggetto di locazione è quella riferita alla civile abitazione identificata con il sub. 4.

C) stalla

D) terreni (fg 39 mappali 71/207/209 in comune di Fidenza)

E) terreni (fg 27 mappali 45/46/47/48 in comune di Alseno)

Dei quali si formula una descrizione più dettagliata -

A) Fabbricato principale di civile abitazione con sottostante cantina e annessi rustico ed ex stalla

A1) Fabbricato principale di civile abitazione con cantina - sub.3

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 3 cat A3 classe 3 vani 14,5 r.ta catastale € 1.347,95

A2) rustico ed ex stalla annessi - sub.2

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 2 cat D/10 r. catastale € 5.254,00

B) rustico annesso al fabbricato secondario di civile abitazione - sub.2 -

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 2 cat D/10 r. c. € 5.254,00

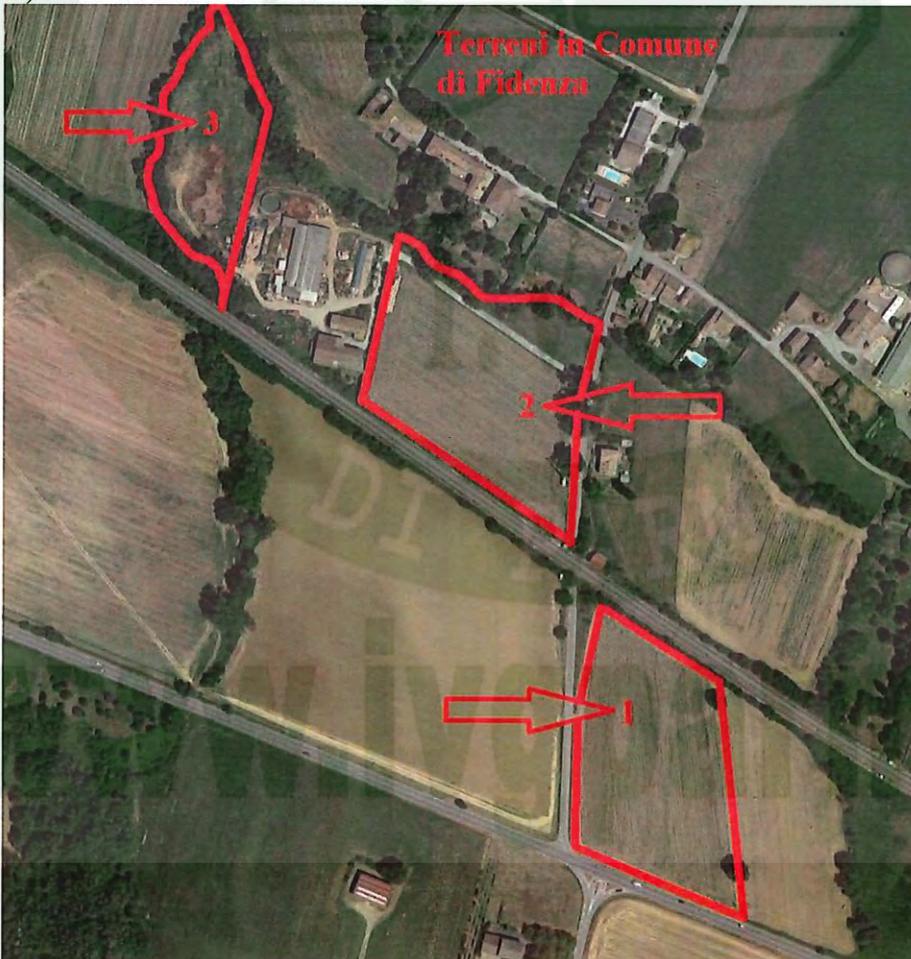




C) Stalla - sub. 2 -

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 2 cat D/10 r. c. € 5.254,00

D) Terreni in comune di Fidenza



1) Superficie: 18350 mq

-foglio 39, particella 71, categoria T., seminativo, ettari 1 are 83 centiare 50, reddito dominicale € 104,25, reddito dominicale 151,63

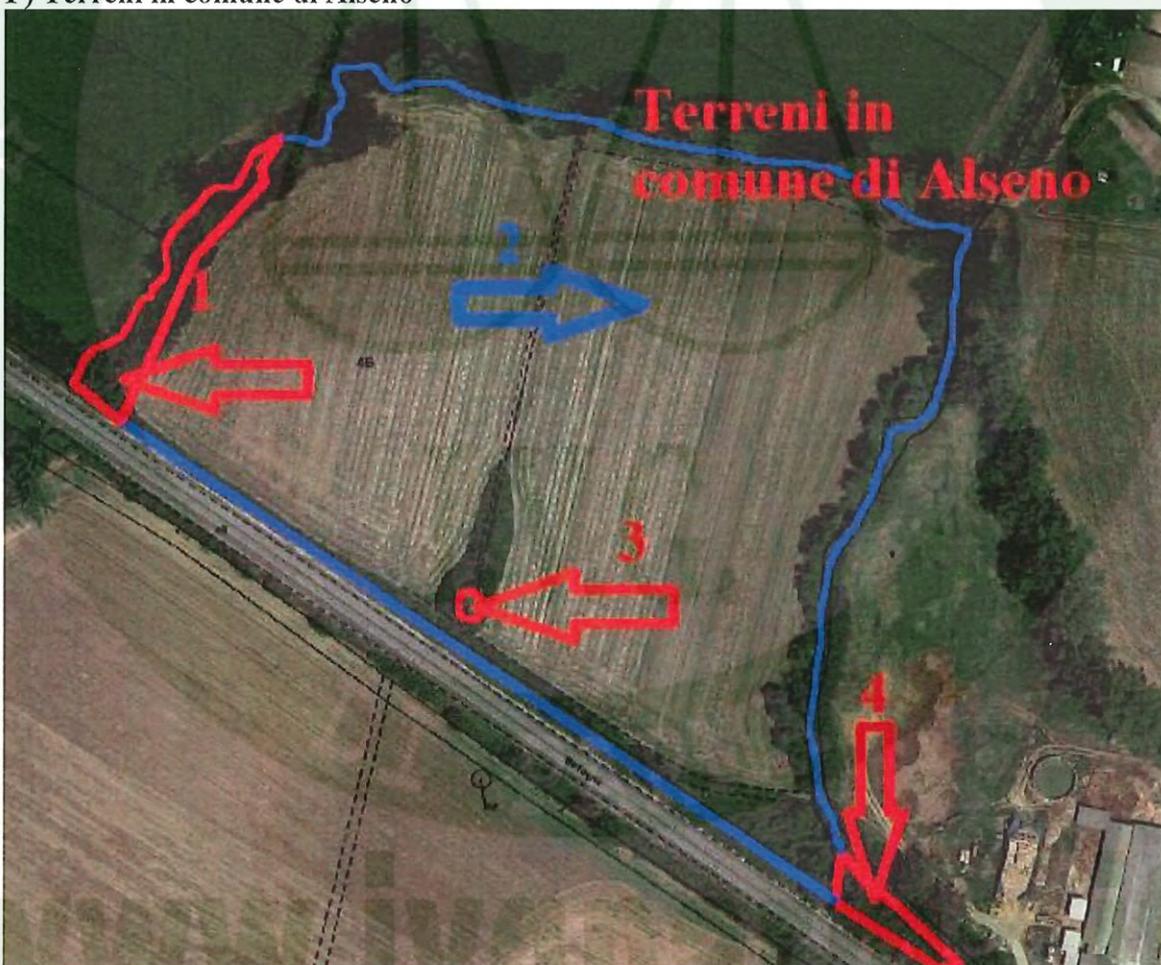
2) Superficie: 19590 mq

-foglio 39, particella 207, categoria T., seminativo, ettari 1 are 95 centiare 90, reddito dominicale € 161,88, reddito agrario € 187,17

3) Superficie: 9400 mq

-foglio 39, particella 209, categoria T., seminativo, are 94, reddito dominicale € 77,68, reddito agrario € 89,91

F) Terreni in comune di Alseno



1) Superficie: 1080 mq

Estremi Catastali:

-foglio 27, particella 45, bosco misto, are 10.80, reddito dominicale € 2,79, reddito agrario € 0,73



2) Superficie: 41910 mq

- foglio 27, particella 46, seminativo, ettari 4.19.10, reddito domenicale € 335,49, reddito agrario € 476,18

3) Superficie: 66 mq

- foglio 27, particella 47, seminativo, centiare 66, reddito domenicale € 0,53, reddito agrario € 0,75

4) Superficie: 370 mq

- foglio 27, particella 48, bosco misto, are 3.70, reddito domenicale € 0,96, reddito agrario € 0,25

Ciò premesso,

- considerato che detti beni sono già stati valutati in perizia per i seguenti importi, valori che vengono confermati e riportati, per quanto riguarda il bene

A) un totale di € **150.835,50** di cui € 117.472,50 per il bene sotto la lettera A1) ed € 33.363,00 per il bene A2;

B) € **4.620,00**

C) € **124.552,00**

D) € **189.360,00**

E) € **202.110,50**

per un totale complessivo di € **671.478,00**

- e che su tali beni è stato stipulato il contratto di affitto agrario in data 17 dicembre 2015 a rogito del notaio Laura Riboni rep. 34576 raccolta 12306, registrato presso l'agenzia delle entrate di Fidenza il 20 dicembre 2015 al n 2372 serie 1 T e trascritto presso Agenzia delle entrate di Parma il 21/12/2015 ai nn. 24869/19109 e trascritto presso Agenzia delle entrate di Piacenza il 21/12/2015 ai nn. 14914/11531

nel caso che per tale contratto venga considerata validità novennale, si stima, come da quesito del G.E., che sul valore totale possa essere apportato un abbattimento del 16,25%, considerata come scadenza il 30 novembre 2024 e che quindi alla data odierna restano ancora circa 6 anni e sei mesi di validità del contratto, ritenendo congrua una decurtazione del 2,5% all'anno, per ogni anno mancante.

Risulterà:



Il valore lordo complessivo del compendio locato	€ 671.478,00
- decurtazione per locazione novennale in corso	€ 671.478,00 x 0,1625=€ 109.115,75
restano	€ 562.362,25
valore lordo del restante bene non locato	€ 28.804,50
Il valore complessivo dei beni	€ 591.166,75
- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali:	
complessivamente	€ 16.000,00
restano	€ 575.166,75
- Abbattimento Forfettario (20%)	€ 575.166,75 x 0,2 = € 115.033,35
Valore risultante	€ 460.133,40

Che si arrotondano a € 461.000,00 (quattrocentosessantunomila euro).

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene nel caso di durata novennale sarebbe dunque pari a € 461.000,00 (quattrocentosessantunomila euro).

Durata quindicennale

Nel caso che per tale contratto venga considerata validità quindicennale, si stima, come da quesito del G.E., che sul valore totale possa essere apportata un abbattimento del 31,25%, considerata come scadenza il 30 novembre 2030 e che quindi alla data odierna restano ancora circa 12 anni e sei mesi di validità del contratto, ritenendo congrua una decurtazione del 2,5% all'anno, per ogni anno mancante.

Risulterà:

Il valore lordo complessivo del compendio locato	€ 671.478,00
- decurtazione per locazione quindicennale in corso	€ 671.478,00 x 0,3125=€ 209.836,87
restano	€ 461.641,13
valore lordo del restante bene non locato	€ 28.804,50
Il valore complessivo dei beni	€ 490.445,63
- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali:	
complessivamente	€ 16.000,00



restano	€ 474.445,63
- Abbattimento Forfettario (20%)	€ 474.445,63 x 0,2 = € 94.889,13
Valore risultante	€ 379.556,50

Che si arrotondano a € 380.000,00 (trecentottantamila euro).

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene nel caso di durata quindicennale sarebbe dunque pari a € 380.000,00 (trecentottantamila euro).

Quanto al lotto 2

Terreno in comune di Fidenza



1) Superficie: 18350 mq

-foglio 39, particella 53, categoria T., seminativo arboreo, are 86, reddito domenicale € 73,29, reddito agrario € 82,17

Ciò premesso,

- considerato che il terreno è già stato valutato in perizia per un importo di € 136.200,00, valore che si conferma
- considerato che il contratto di affitto agrario in data 17 dicembre 2015 a rogito del notaio Laura Riboni rep. 34576 raccolta 12306, registrato presso l'agenzia delle entrate di Fidenza il 20 dicembre 2015 al n 2372 serie 1 T e trascritto presso Agenzia delle entrate di Parma il



21/12/2015 ai nn. 24869/19109 e trascritto presso Agenzia delle entrate di Piacenza il 21/12/2015 ai nn. 14914/11531, riguarda anche questo bene

nel caso che per tale contratto venga considerata validità novennale, si stima, come da quesito del G.E., che sul valore totale possa essere apportata un abbattimento del 16,25%, considerata come scadenza il 30 novembre 2024 e che quindi alla data odierna restano ancora circa 6 anni e sei mesi di validità del contratto, ritenendo congrua una decurtazione del 2,5% all'anno, per ogni anno mancante.

Risulterà:

Il valore lordo complessivo del compendio locato	€ 136.200,00
- decurtazione per locazione novennale in corso $€ 136.200,00 \times 0,1625 = €$	22.132,50
restano	€ 114.067,50
- Abbattimento Forfettario (20%) $€ 114.067,50 \times 0,2 = €$	22.813,50
Valore risultante	€ 91.254,00

Che si arrotondano a **€ 92.000,00 (novantaduemila euro)**.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene **nel caso di durata novennale** sarebbe dunque pari a **€ 92.000,00 (novantaduemila euro)**.

Durata quindicennale

Nel caso che per tale contratto venga considerata validità quindicennale, si stima, come da quesito del G.E., che sul valore totale possa essere apportata un abbattimento del 31,25%, considerata come scadenza il 30 novembre 2030 e che quindi alla data odierna restano ancora circa 12 anni e sei mesi di validità del contratto, ritenendo congrua una decurtazione del 2,5% all'anno, per ogni anno mancante.

Risulterà:

Il valore lordo complessivo del compendio locato	€ 136.200,00
- decurtazione per locazione quindicennale in corso $€ 136.200,00 \times 0,3125 = €$	42.562,50
restano	€ 93.637,50
- Abbattimento Forfettario (20%) $€ 93.637,50 \times 0,2 = €$	18.727,50



Valore risultante

€ 74.910,00

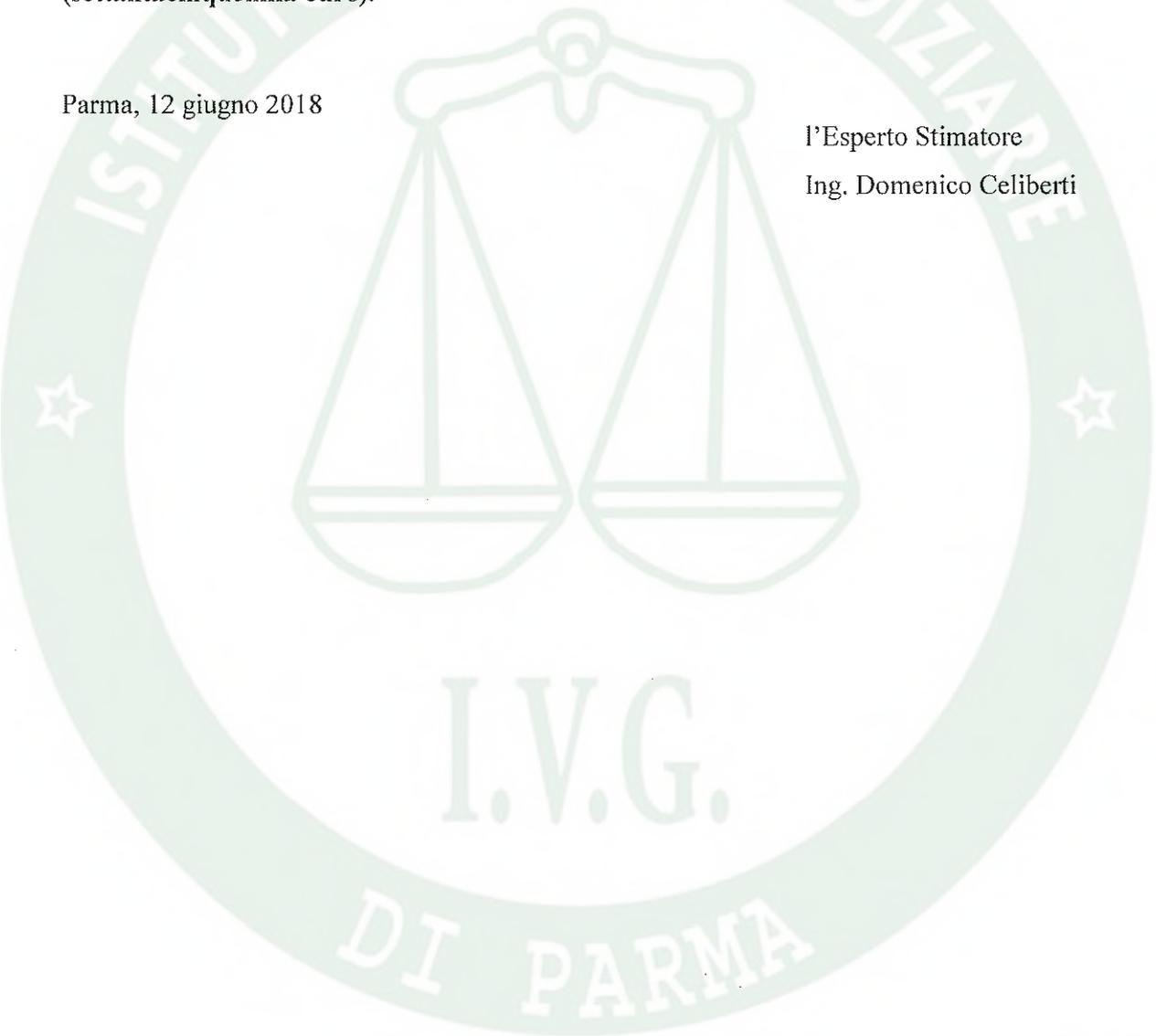
Che si arrotondano a € 75.000,00 (settantacinquemila euro).

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene **nel caso di durata quindicennale** sarebbe dunque pari a € 75.000,00 (settantacinquemila euro).

Parma, 12 giugno 2018

l'Esperto Stimatore
Ing. Domenico Celiberti



www.ivgparma.it





**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 214/2016

GIUDICE DOTT. ENRICO VERNIZZI

ESECUZATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO:

Ing. Domenico Celiberti

nominato con provvedimento in data 29 agosto 2017



QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI:

Comunicazione delle operazioni peritali.

Il giorno 19 settembre 2017 è stata inviata comunicazione scritta tramite raccomandata A/R (documento 1) agli esecutati, contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 28 settembre 2017 ore 9,30 presso l'immobile pignorato sito in Strada Rimale, Fidenza. In quella data gli esecutati erano assenti e le operazioni sono iniziate, previo accordo, in data successiva. È stata anche inviata, a mezzo Pec, comunicazione dell'incarico ricevuto all'Avv. Marina Cafferata per il creditore intervenuto.

I

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Secondo quote che verranno specificate nel seguito.
Si precisa che il bene è stato pignorato interamente.

Regime Patrimoniale: All'epoca degli acquisti e tuttora gli esecutati sono coniugati, in regime di comunione dei beni (documento 3).

RECAPITI:

Tel. Fisso.....Cell.....Fax.....E-mail.....

Non Reperiti.

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Il seguente compendio immobiliare:

“Podere denominato “San Giacomo” posto parte in Comune di Alseno (PC) e parte in Comune di Fidenza (PR) e precisamente:

a) in comune di Alseno (PC) - alcuni appezzamenti di terreno nudo, confinanti nell'insieme con: Rio Piacentino su due lati e Ferrovia dello Stato:



Quanto sopra descritto è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Alseno (PC) come segue:

-foglio 27, particella 45, categoria T, bosco misto, are 10 centiare 80, reddito domenicale € 2,79, reddito agrario € 0,73;

-foglio 27, particella 46, categoria T, seminativo, ettari 4 are 19 centiare 10, reddito domenicale € 335,49, reddito agrario € 476,18;

-foglio 27, particella 47, categoria T, seminativo, centiare 66, reddito domenicale € 0,53, reddito agrario € 0,75;

-foglio 27, particella 48, categoria T, bosco misto, are 3 centiare 70, reddito domenicale € 0,96, reddito agrario € 0,25.

Detti beni risultano di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno di

_____, coniugati in regime di comunione legale.

b) In comune di Fidenza (PR), frazione Rimale - appezzamenti di terreno con compendio immobiliare su costruito, confinanti nell'insieme, ad eccezione del mappale 71 con: Ferrovia Milano – Bologna, Strada di Rimale, Rio della Fame.

Confini del mappale 71: a nord Ferrovia Milano – Bologna, a est ragioni _____ o successi, a sud Via Emilia ed ad ovest Strada di Rimale.

Quanto sopra descritto risulta attualmente così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fidenza (PR) come segue:

-foglio 39, particella 210 sub. 2, cat. D/10, rendita € 5.254,00;

-foglio 39, particella 210 sub. 3, cat. A/3, classe 3, vani 14,5, rendita € 1.347,95;

-foglio 39, particella 210 sub. 4, cat. A/3, classe 2, vani 10, superficie catastale 236 mq, rendita € 774,69;

e nel Catasto dei Terreni del Comune di Fidenza (PR) come segue:

-foglio 39, particella 53, categoria T. seminativo arboreo, are 86, reddito domenicale € 73,29, reddito agrario € 82,17;



-foglio 39, particella 71, categoria T., seminativo, ettari 1 are 83 centiare 50, reddito domenicale € 104,25, reddito dominicale 151,63;

-foglio 39, particella 207, categoria T., seminativo, ettari 1 are 95 centiare 90, reddito domenicale € 161,88, reddito agrario € 187,17;

-foglio 39, particella 209, categoria T., seminativo, are 94, reddito domenicale € 77,68, reddito agrario € 89,91;

-foglio 39, particella 210, ente urbano di ettari 1, are 15, centiare 70.

Detti beni risultano di proprietà in ragione di 2/8 ciascuno di

coniugati in regime di comunione legale e per i restanti 4/8 di proprietà esclusiva di (trattasi di bene personale)".

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

C'è corrispondenza.

Storia catastale dei beni

Catasto Terreni del Comune di Aseno

Fg 27 particella 45

Il terreno è così distinto per tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. PC0034515 in atti dal 07/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 261 del 3 ottobre 2006 (n. 1342.1/2007) del precedente terreno censito a foglio 27 particella 45, bosco ceduo di are 10.80, così distinto da impianto meccanografico del 31/12/1970.

Fg 27 particella 46

così distinto da impianto meccanografico del 31/12/1970.

Fg 27 particella 47

così distinto da impianto meccanografico del 31/12/1970.

Fg 27 particella 48

Il terreno è così distinto per tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. PC0034516 in atti dal 07/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 1343.1/2007) del



precedente terreno censito a foglio 27 particella 48, bosco ceduo di are 03.70, così distinto da impianto meccanografico del 31/12/1970.

Catasto Terreni del Comune di Fidenza

Fg 39 particella 53

così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1976.

In data 28/10/2005 subisce variazione per voltura d'ufficio del 06/10/2005 protocollo n.PR0140640 in atti dal 28/10/2005 trascrizione 19362/05 trasferimento (n. 18977.1/2005).

Fg 39 particella 71

Il terreno è così distinto per frazionamento in atti dal 27/07/1987 (n. 6386) del precedente terreno censito a foglio 39 mappale 71, seminativo di ettari 1.86.00 così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1976.

Fg 39 particella 207

Il terreno è così distinto per frazionamento del 24/04/2008 protocollo n. PR0096680 in atti dal 24/04/2008 (n. 96680.1/2008) del precedente terreno censito a foglio 39 mappale 41, seminativo di ettari 3.66.90 così distinto per frazionamento in atti dal 27/07/1987 del precedente terreno censito allo stesso foglio mappale 41, seminativo di ettari 3.68.40, così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1976.

Fg 39 particella 209

Il terreno è così distinto per frazionamento del 24/04/2008 protocollo n. PR0096680 in atti dal 24/04/2008 (n. 96680.1/2008) del precedente terreno censito a foglio 39 mappale 41, seminativo di ettari 3.66.90 così distinto per frazionamento in atti dal 27/07/1987 del precedente terreno censito allo stesso foglio mappale 41, seminativo di ettari 3.68.40, così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1976.

Fg 39 particella 210

Il terreno è così distinto per tipo mappale del 24/04/2008 protocollo n. PR0096680 in atti dal 24/04/2008 (n. 96680.1/2008) del precedente terreno censito a foglio 39 mappale 40, fabbricato rurale di ettari 1.15.70, comprendente il mappale 208, così distinto per tabella di variazione dati 24/04/2008 protocollo n. PR0096680 in atti dal 24/04/2008 del precedente terreno censito a



foglio 39 mappale 40, fabbricato rurale di are 38.70, così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1976.

Il terreno censito a foglio 39 mappale 208, ora soppresso, seminativo di are 77.00, era così distinto per frazionamento del 24/04/2008 protocollo n. PR0096680 in atti dal 24/04/2008 del precedente terreno censito a foglio 39 mappale 41, seminativo di ettari 3.66.90, così distinto da frazionamento in atti dal 27/07/1987 del precedente terreno censito allo stesso foglio mappale 41, seminativo di ettari 3.68.40, così distinto da impianto meccanografico del 02/01/1976.

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza

Fg 39 particella 210 subb. 2/3/4

Le unità immobiliari sono così distinte giusta costituzione dell'08/05/2008 protocollo n. PR0107663 in atti dall'08/05/2008 costituzione (n. 1533.1/2008).

Quanto al subalterno 2, in data 23/03/2009 subiva variazione nel classamento protocollo n. PR0071675 in atti dal 23/03/2009, variazione di classamento (n. 5700.1/2009) e in data 24/10/2014 subiva variazione toponomastica protocollo n. PR0163497 in atti dal 24/10/2014 variazione di toponomastica (n. 76048.1/2014).

Quanto al subalterno 3, in data 23/03/2009 subiva variazione nel classamento protocollo n. PR0071675 in atti dal 23/03/2009, variazione di classamento (n. 5700.1/2009), in data 24/10/2014 subiva variazione toponomastica protocollo n. PR0163498 in atti dal 24/10/2014 variazione di toponomastica (n. 76049.1/2014).

Quanto al subalterno 4, in data 23/03/2009 subiva variazione nel classamento protocollo n. PR0071675 in atti dal 23/03/2009, variazione di classamento (n. 5700.1/2009), in data 02/11/2012 subiva variazione protocollo n. PR0241663 in atti dal 02/11/2012 inserimento annotazione (n. 49359.1/2012) e in data 24/10/2014 subiva variazione toponomastica protocollo n. PR0163499 in atti dal 24/10/2014 variazione di toponomastica (n. 76050.1/2014) e in data 09/11/2015 subiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Costituendo i beni pignorati unità distinte, preso atto della loro attuale conformazione e della loro destinazione urbanistica, si ritiene che debbano costituire due lotti e precisamente:



Lotto 1

Complesso immobiliare e terreni agricoli, costituiti da

- A) Fabbricato principale di civile abitazione con sottostante cantina e annessi rustico ed ex stalla
- B) fabbricato secondario di civile abitazione con rustico annesso
- C) stalla
- D) barchessa indipendente
- E) terreni.

Lotto 2

Terreno in parte edificabile in frazione Rimale del comune di Fidenza.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

Gli immobili sono stati pignorati interamente.

5. CREDITO FONDIARIO

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

www.ivgparma.it



II

LOTTO 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214/2016

BENI IN Fidenza (Pr), strada Rimale

1. TITOLARI DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Indirizzo: Fidenza (Pr), Strada Rimale

Diritto reale Pignorato: **Piena proprietà**

terreno in parte edificabile in frazione Rimale del comune di Fidenza.

(fg 39 mappale 53 in comune di Fidenza)

Il bene appartiene a:

- | | |
|-------------|---------------------------------|
| per i 4/8 a | in regime di bene personale |
| per i 2/8 a | in regime di comunione dei beni |
| per i 2/8 a | in regime di comunione dei beni |

Estremi Catastali:

Catasto Terreni

-foglio 39, particella 53, categoria T. seminativo arboreo, are 86, reddito domenicale € 73,29, reddito agrario € 82,17 (documento 4)

Confini: a nord Rio della Fame, a est mappale 143, a sud mappale 54 e ferrovia Milano – Bologna, ad ovest mappali 54, 55 e via di Rimale.



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:



Il terreno oggetto della presente stima è collocato in via Rimale, a poche decine di metri dall'incrocio con la S.S. n° 9, via Emilia ed ha una consistenza di 8600 mq.

Il terreno è classificato per la maggior parte come "sistema agricolo", eccezion fatta per un appezzamento tangente la via Rimale di circa 750 mq, classificato come "sistema a prevalenza residenziale".

Il lotto è completamente pianeggiante e di facile lavorabilità sia dal punto di vista agricolo sia da quello edificatorio.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Rimale di Fidenza è una piccolissima frazione della fascia pianeggiante della provincia di Parma, ubicata lungo lo stesso asse di collegamento, la Strada Statale Consiliare n° 9, Via Emilia, su cui si sviluppa Fidenza, comune di riferimento, dal cui centro dista circa 4 km.

L'edificato in zona è orientato prevalentemente verso l'abitazione mono e bifamiliare e di conseguenza i fabbricati posseggono mediamente un'altezza contenuta. Il comune principale è



dotato di tutti i servizi pubblici (scuole primarie e secondarie, ospedali, ufficio tecnico, anagrafe ecc.) e di servizi e centri commerciali assimilabili a quelli del capoluogo di provincia Parma.

È servito da mezzi pubblici che ne permettono il collegamento diretto, con cadenza oraria, con il capoluogo di provincia Parma.

5. STATO DI POSSESSO

Occupato

forza di contratto di locazione ultranovennale a rogito notaio Riboni Laura del 17/12/2015 rep. 34576/12306, trascritto presso Agenzia delle entrate di Parma il 21/12/2015 ai nn. 24869/19109 e trascritto presso Agenzia delle entrate di Piacenza il 21/12/2015 ai nn. 14914/11531 (documento 10).

Il contratto prevede un canone di locazione determinato in 9.800 € all'anno, che comprende anche terreni ed edifici facenti parte del lotto 1.

Per quanto riguarda l'opponibilità a terzi del contratto l'esperto stimatore segnala che:

in data 22/04/2015 è stato trascritto a Parma ai nn. 7353/5783 verbale di pignoramento immobili del tribunale di Parma rep. n. 1060/2015 dell'11/02/2015, e in data 8/10/2015 con provvedimento del giudice ne veniva ordinata la cancellazione.

In data 24/02/2015 è stato eseguito pignoramento dal tribunale di Piacenza, non trascritto, contro relativamente ad altri immobili locati con lo stesso contratto (doc 25).

6. PROVENIENZA VENTENNALE

Nella certificazione notarile si rileva che oltre il ventennio non risultano trascritte accettazioni di eredità in morte dei :

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare, corrispondente al mappale 53, era di proprietà di:

in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Bellini Carlo del 15/02/1989 rep. 46153, trascritto a Parma il 02/03/1989 ai nn.2790/2094 con il quale



a vendeva il terreno censito
al mappale 53 oltre ad altro ai
che acquistavano per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime
di comunione dei beni e ai
che acquistavano per la quota di $\frac{1}{4}$
ciascuno in regime di comunione dei beni.

Successione legittima in morte di , denuncia di
successione registrata presso l'ufficio del registro di Fidenza al n. 93 vol. 399, trascritta a Parma
il 23/03/1996 ai nn.4413/3488, con la quale l'eredità, e quindi per la quota di $\frac{1}{4}$ i terreni censiti
ai mappali 40,41,53 e 71 era devoluta ai signori

per la quota di $\frac{1}{8}$ ciascuno.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito notaio Busani Angelo del 25/10/1991
rep. N. 8793, trascritta a Parma in data 20/11/1991 ai nn. 14689/10707, contro

favore

né beni né quote.

I beni sono di proprietà ei , in forza di:

- Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Parma del 18/02/2000 rep. N. 422,
trascritto a Parma il 19/03/2001 ai nn.4803/3157, con il quale la proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$
ciascuno, dei terreni censiti a fg. 39 mappali 40,41,53 e 71, era trasferita dai

che acquistavano per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni
(documento 11).

- Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Parma del 06/10/2005 rep. N. 2482/2005,
trascritto a Parma il 26/10/2005 ai nn.29927/19362, con il quale la proprietà per la quota di $\frac{3}{8}$
dei terreni censiti a fg. 39 mappali 40, 41, 53 e 71, era trasferita dal

per

la quota di $\frac{3}{8}$ che acquistava quale bene personale (documento 12).



- Atto di compravendita a rogito del notaio Annunziata Grazia del 04/11/2005 rep. n. 6930/1532 trascritto a Parma in data 18/11/2005 ai nn. 32220/20858 con il quale

_____ a per la quota di 1/8 i terreni censiti a fg. 39 mappali 40, 41, 53 e 71 al _____ che acquistava per la quota di 1/8 quale bene personale, in comunione de residuo (documento 13).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;

1) Atto di costituzione di servitù coattiva - condotta acquedotto e metanodotto – a firma dott. Testa Giuseppe, del 28/01/2004 rep. n.10 del Comune di Fidenza, trascritto a Parma il 17/02/2004 ai nn. 3966/2805, a favore di _____

per la quota di ¼ ciascuno; con il quale si decreta “costituzione a favore del _____ per la realizzazione della predetta opera pubblica, di servitù coattiva di passaggio con condotte acquedotto e metanodotto in località Rimale rappresentato nelle allegate planimetrie sul terreno mappale 71 per 120 m e sul mappale 53 per 100 m”. Riguarda i terreni censiti a foglio 39 mappali 53 e 71.

2) Atto di locazione ultrannovennale a rogito Notaio Riboni Laura del 17/12/2015 rep. n. 34576/12306 trascritto a Parma il 21/12/2015 ai nn. 24869/19109 a favore di _____

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

I seguenti:

- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 29/11/2005 Rep. 21691/4248 in notar Laura Riboni a favore di _____ iscritta a _____ Parma il 01/12/2005 ai nn. 33278/7098.



- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 24/04/2007 Rep. 24595/5527 in notar Laura Riboni a favore di _____ iscritta a Parma il 09/05/2007 ai nn. 12398/3179, contro l'

- pignoramento immobiliare del Tribunale di Parma in data 11/02/2015, repertorio n. 1060/2015 trascritto a Parma in data 22/04/2015 ai nn.7353/5783, a favore di _____ contro _____ per la quota di 3/4.

Si segnala che in data 8/10/2015 con provvedimento del giudice ne veniva ordinata la cancellazione.

- pignoramento immobiliare del Tribunale di Parma in data 29/07/2016, repertorio n. 4838 trascritto a Parma in data 04/08/2016 ai nn.15290/11164, a favore di _____

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 2/11/2017 non è emersa nessuna ulteriore formalità (documento 15).

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

La zona in cui è situato il compendio immobiliare si trova in parte nella frazione di Rimale di Fidenza.

Il RUE del comune di Fidenza classifica i terreni secondo le presenti definizioni:

- dotazioni ecologiche ambientali, normate dagli artt. IV.52 e IV.53.

Inoltre il PRG norma, le parti del terreno, con articoli vari come da CDU prodotto dal Comune di Fidenza (doc 17):

- “sistema agricolo” di cui al Capitolo II punto 5 Titolo II delle NTA;

- “sistema a prevalenza residenziale” di cui al Capitolo II punto 1, Titolo II, con destinazione a “zona residenziale di completamento delle frazioni” e utilizzabilità regolata dall’art. 24 delle NTA;

- “sistema dei servizi” di cui al Capitolo II punto 7 Titolo II, con destinazione a “opere di urbanizzazione – verde attrezzato di quartiere” e utilizzabilità regolata dall’art. 50 delle NTA.



Inoltre il PSC norma, le parti del terreno, con articoli vari come da CDU prodotto dal Comune di Fidenza (doc 17):

- “sistema del territorio rurale” di cui al titolo V delle NTA;
- sistema insediativo urbano ed extraurbano di cui al Cap. II Titolo IV con destinazione ad “Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale” di cui agli art. 65-66 delle NTA del PSC;
- “Sistema delle Dotazioni Territoriali - Dotazioni degli Ambiti Urbani Consolidati” di cui al Titolo VII delle NTA del PSC.

Infine si segnala che parte del mappale stesso è interessata anche dal “sistema delle infrastrutture per la mobilità” di cui al Titolo IV con destinazione a “fasce di rispetto delle infrastrutture viarie” e utilizzabilità regolata dall’art. 102 delle NTA del PSC.

9. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Le misure delle superfici sono state desunte dalle misurazioni effettuate dalla cartografia.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

terreno in parte edificabile in frazione Rimale del comune di Fidenza (fg 39 mappale 53)

Per quanto attiene al valore del terreno edificabile, lo scrivente ha determinato il valore di mercato riferito alla SU realizzabile, determinata attraverso l’indice di utilizzazione fondiaria (UF), mediante una stima dei valori medi, riscontrabili nel mercato immobiliare della zona, riferiti a terreni con caratteristiche analoghe.

Dalle misure effettuate sulla cartografia, la superficie fondiaria è risultata essere circa 750 mq e che l’art. IV punto 16 “sub ambiti del tessuto urbano di completamento delle frazioni” assegna fra i parametri edilizi ed urbanistici una UF di 0,35 mq/mq di SU, ne risulta una superficie utile realizzabile di 262 mq.

Lo scrivente ritiene congruo assegnare a tale superficie un valore di **€ 400,00/mq** e quindi il valore della zona edificabile del terreno è stimato in € 104.800,00.

Per quanto riguarda la restante superficie del lotto a destinazione agricola, calcolata in $(8.600 - 750) \text{ mq} = 7.850 \text{ mq}$, lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore di **4,00 €/mq**.

Pertanto il valore della zona agricola del terreno è stimato in € 31.400,00.



Il valore lordo complessivo del bene è stimato in € 136.200,00

- Abbattimento Forfettario (20%) € 136.200 x 0,2 = € 27.240,00

Valore risultante € 108.960,00

Che si arrotondano a € 109.000,00 (centonovemila euro).

10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene oggetto della presente relazione di stima è dunque pari a € 109.000,00 (centonovemila euro).

11. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a Imposta di Registro.

12. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna

Parma, 15 novembre 2017

l'Esperto Stimatore

Ing. Domenico Celiberti

www.ivgparma.it





Fidenza, 28/02/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art. 12 c. 2, 3, 4 L.R. 23/2004)

IL DIRIGENTE

Visto il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2017, esecutiva;

certifica

che le aree individuate con colorazione gialla negli allegati estratti di mappa catastale del Comune di Fidenza al f. 39 mapp. 53, 71, 207, 209, 210 sono comprese:

1) Dal Piano Strutturale Comunale (PSC):

- al f. 39 mapp. 53 parte, 207 parte, 210 parte in "Sistema del Territorio Rurale" di cui al Titolo V con destinazione a "Zone Agricole Normali ex art. 43 PTCP";
- al f. 39 mapp. 209 parte, 210 parte sempre in "Sistema del Territorio Rurale" di cui al Titolo V con destinazione a "Aree di Valore Naturale ed Ambientale" di cui all'art. 94 delle n.t.a. del P.S.C.;
- al f. 39 mapp. 207 parte, 209 parte, 210 parte in "Sistema Ambientale" di cui al Titolo II con destinazione a "Area di Interesse della Rete Ecologica B" e disciplina di cui all'art. 17 delle n.t.a. del P.S.C.;
- al f. 39 mapp. 53 parte in "Sistema Insediativo Urbano ed Extraurbano" di cui al capo II Titolo IV con destinazione a "Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale" di cui agli artt. 65, 66 delle n.t.a. del P.S.C.;
- al f. 39 mapp. 53 parte in "Sistema delle Dotazioni Territoriali" di cui al Titolo VII con destinazione a "Attrezzature e Spazi Collettivi Esistenti e di Progetto" di cui all'art. 114 delle n.t.a. del P.S.C.;
- al f. 39 mapp. 71 in "Sistema Ambientale" di cui al Titolo II con destinazione a "Area di Interesse della Rete Ecologica A" di cui all'art. 16 delle n.t.a. del P.S.C.;
- al f. 39 mapp. 207 parte in "Sistema delle Infrastrutture per l'Urbanizzazione" di cui al Capo II Titolo VII con destinazione a "Impianti per la Telefonia Mobile" di cui all'art. 112 delle n.t.a. del P.S.C..

Le aree di cui al f. 39 mapp. 207 parte, 209, 210 sono comprese anche nel "Sistema Ambientale" di cui al Titolo II con destinazione a "Aree Soggette a Vincolo Paesaggistico (D. Lgs 42/2004)" e disciplina di cui all'art. 23 delle n.t.a. del P.S.C..

Le aree di cui al f. 39 mapp. 71 parte, 207 parte sono altresì comprese in Sistema delle Infrastrutture per la Mobilità" di cui al Titolo VI con destinazione a "Fasce di Rispetto delle Infrastrutture Viarie" di cui all'art. 102 delle n.t.a. del P.S.C..

2) Dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE):

- al f. 39 mapp. 53 parte, 71, 207, 209, 210 in "Insediamenti in Territorio Rurale" di cui alla Sezione D Capo I Titolo IV delle norme tecniche di attuazione del R.U.E..



Comune di Fidenza

Servizi Tecnici

"Imposta di bollo assolta in modo virtuale"
autorizzazione Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Territoriale di Fidenza prot. n. 16777 dell'11/03/2013

- al f. 39 mapp. 53 parte in "Ambiti Urbani Consolidati e per Attività Produttive Esistenti" di cui alla Sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambito del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni" di cui all'art. IV.14. delle n.t.a. del R.U.E.;
- al f. 39 mapp. 53 parte in "Dotazioni Territoriali" di cui al Capo II titolo IV con destinazione a "Verde Pubblico".

L'area di cui al f. 39 mapp. 71 parte, 207 parte è altresì compresa in "Interventi Edilizi nelle Fasce di Rispetto delle Infrastrutture Viarie" di cui all'art. IV.35. delle n.t.a. del R.U.E..

Gli edifici di cui al f. 39 mapp. 210 sono compresi negli "Edifici in Territorio Rurale Sottoposti ad Intervento RE*" di cui all'art. IV.22. delle n.t.a. del R.U.E..

Le aree di cui al f. 39 mapp. 207 parte, 209 210 sono comprese nei "Corridoi Ecologici Locali", quali "Elementi di Rilevanza Comunale" della "Rete Ecologica Comunale".

L'area di cui al f. 39 mapp. 210 è compresa anche nelle "Stepping Stones da PTCP prevalentemente Edificate" quali Stepping Stones Urbanizzate" della "Rete Ecologica Territoriale".

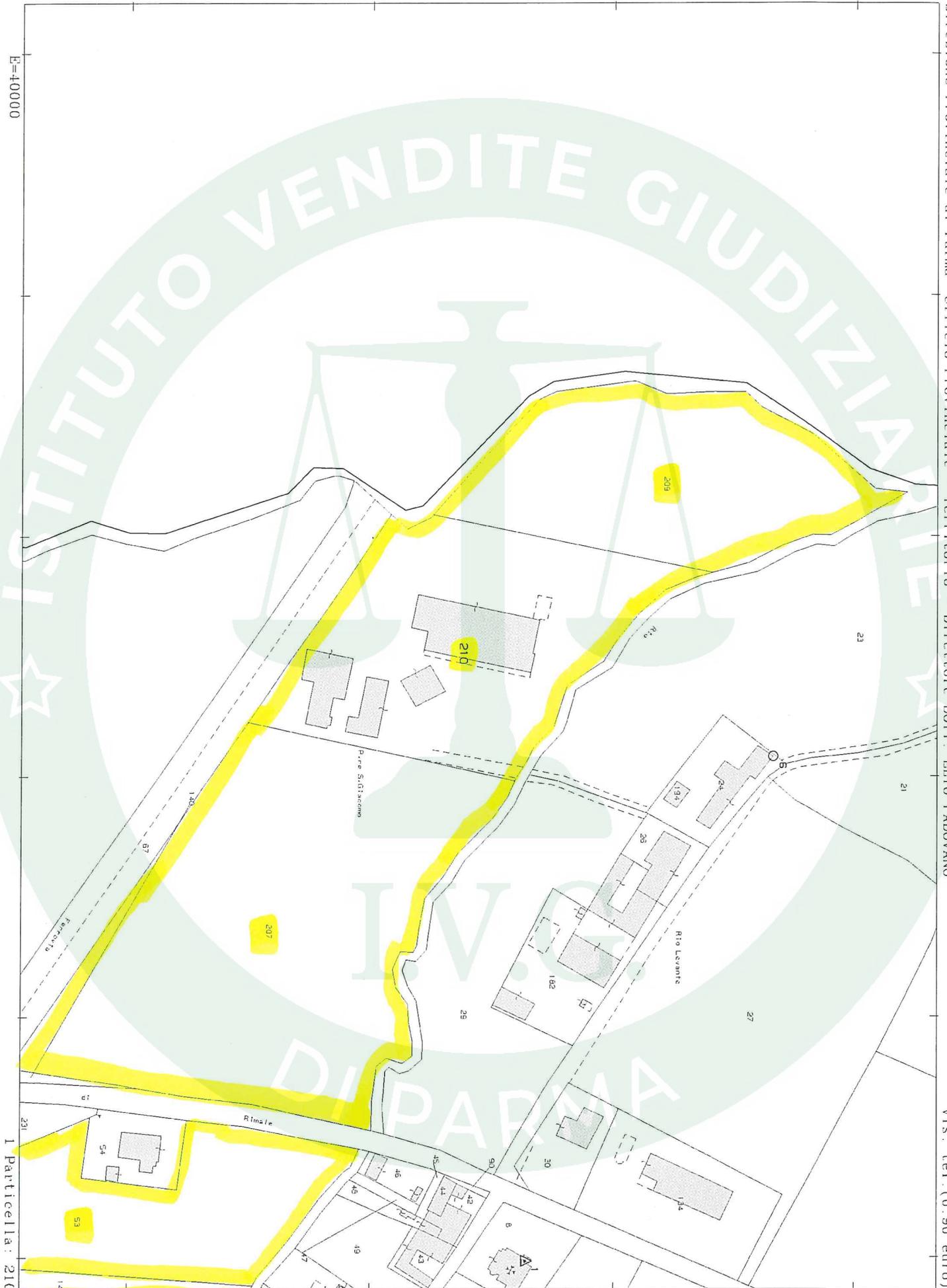
L'area di cui al f. 39 mapp. 53 parte è compresa nelle "Aree Verdi Urbane" quale "Stepping Stones Non Urbanizzate" della "Rete Ecologica Territoriale".

L'area di cui al f. 39 mapp. 71 è compresa nelle "aree di Compensazione dei Fattori di Pressione Antropica e Ulteriori Elementi di Rilevanza" quali "Stepping Stones Non Urbanizzate" della "Rete Ecologica Territoriale".

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL DIRIGENTE
(Architetto Alberto Gilioli)
(firmato digitalmente)





I Particella: 210

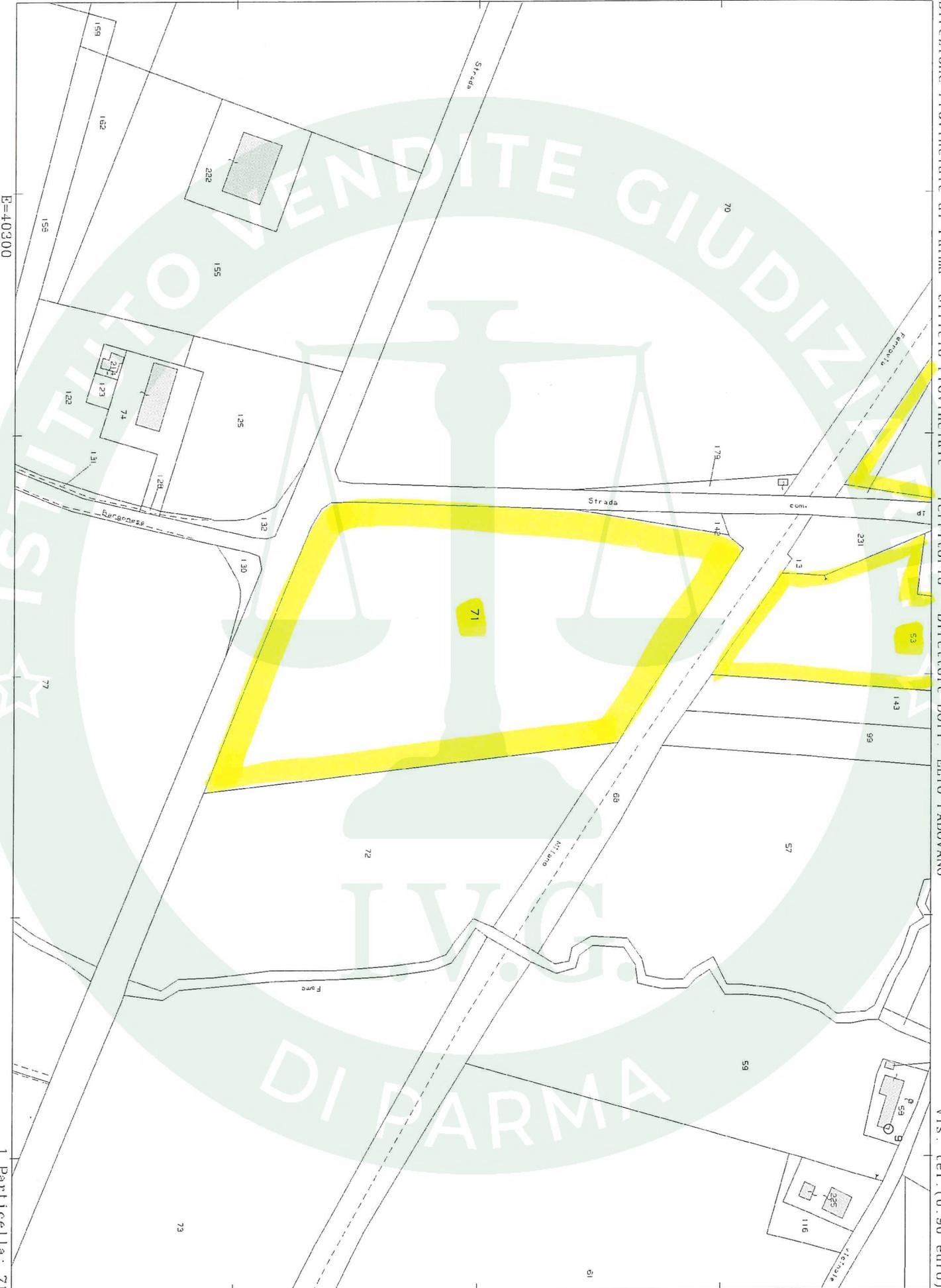
Comune: (PR) FIDENZA
Foglio: 39

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
22-Feb-2023 11:6:51
Protocollo pratica T117401/2023

N=-48200

Direzione Provinciale di Parma Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTP. ELIO PADOVANO

Vis. tel. (0.90 euro)



E=40300

I Particella: 71

Comune: (PR) FIDENZA
Foglio: 39

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
22-Feb-2023 11:7:48
Protocollo pratica T118213/2023