



TRIBUNALE DI PARMA (PR)

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 224/2014 - LOTTO 2

GIUDICE: DOTT. DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: ING. CHIARA PRATI

nominato con provvedimento in data 01/07/2022

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 29/07/2022

I

1. PREMESSA

Come espressamente richiesto dal quesito si è provveduto preliminarmente a verificare la documentazione depositata ex art.567 secondo comma c.p.c.; al riguardo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (relazione del 27/10/2014 a firma del dott. Enrico Siracusano di Messina). Successivamente, in data 03/03/2021 la certificazione è stata aggiornata, come da relazione del dott. Andrea Galleri di Brescia.

Per i beni le certificazioni notarili risalgono fino ad un atto trascritto da oltre vent'anni rispetto al presente pignoramento, si tratta degli atti con cui la sig.ra _____ era entrata in possesso degli immobili. In particolare la sig.ra _____ era entrata in possesso dei beni, in parte, in forza di successione dal sig. _____, trascritta a Parma il 12/02/1941 al n. 462 reg. part., in parte con atto di divisione a ministero notaio Giuseppe Micheli, rep. 19.054 del 27/02/1942, trascritto a Parma il 16/05/1942 ai nn. 19.054 reg. gen. e 11.011 reg. part. e in parte con atto di compravendita a ministero dott. Sergio Bertogalli rep. 17.990 del 10/11/1973, trascritto a Parma il 05/12/1973 ai nn. 13.364 reg. gen. e 10.584 reg. part.

Si fa presente che nelle due relazioni notarili in atti viene ricostruita la storia catastale dei beni pignorati; per maggiori dettagli si rimanda alle due certificazioni.

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

_____ con sede a _____; amministratore unico sig. _____.

C.F.: _____.

3.RECAPITI:

Non reperiti.

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti, si precisa che la procedura esecutiva in origine comprendeva ulteriori beni posti nel Comune di Parma, che sono stati però alienati. Immobili di proprietà della _____ (C.F. _____) siti nel Comune di Neviano degli Arduini (PR), qui di seguito descritti:

Per la piena proprietà Catasto Fabbricati:

- foglio 91, particella 195, subalterno 3, categoria A/4, 2,5 vani;
- foglio 91, particella 195, subalterno 4, categoria C/2 80 mq;
- foglio 91, particella 195, subalterno 5, categoria C/2 63 mq.
- foglio 91, particella 195 subalterno 7, categoria A/4, 3 vani;
- foglio 91, particella 195 subalterno 10, categoria A/4, 7 vani

Catasto Terreni:

- foglio 91, particella 163, are 12, ca 50;
- foglio 91, particella 202, are 9, ca 30;
- foglio 91, particella 203, are 1, ca 70;
- foglio 91, particella 9, are 11;

Per la quota di 5/6 di proprietà della _____.-Catasto Fabbricati:

- foglio 91, particella 195, subalterno 13, categoria area urbana 1120 mq;
- foglio 91, particella 195, subalterno 14, categoria area urbana 12 mq;

Per la quota per 1/2 di proprietà della _____-Catasto Fabbricati:

- foglio 91, particella 204, categoria area urbana, 32mq;
- foglio 91, particella 205, categoria area urbana 113 mq;
- foglio 91, particella 206, categoria area urbana 624 mq.

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

Non c'è corrispondenza, in quanto successivamente al pignoramento gli estremi catastali che identificano i beni ed in particolare i fabbricati sono stati modificati con atti di frazionamento e fusione catastale.

Variazioni Catastali effettuate: come riportato nell'integrazione alla relazione notarile in atti del 2021 a firma del dott. Andrea Galleri di Brescia e verificato dalla scrivente sulla base delle visure storiche dei beni, gli immobili che costituiscono il compendio, sono stati soggetti a diverse operazioni catastali.

In particolare i mappali 195 sub.18-20-21-22-23-24, derivano dalla soppressione degli originari mappali 195 sub.13 e 14, in forza di denuncia di unità afferenti edificate su area urbana registrata il 01/10/2020 al n.31579.1/2020 (protocollo n.PR0059307). I mappali 195 sub.15-16-17 e il mappale

236, derivano dagli originari mappali 195 sub.3-4-5-7-10, in forza di Variazione del 30/09/2020, Pratica n. PR0058975 in atti dal 30/09/2020 per Demolizione parziale-Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n.31460.1/2020). Il mappale 237 è stato costituito al Catasto Fabbricati in forza di atto di Costituzione del 29/09/2020 Pratica n.PR0058831 in atti dal 30/09/2020 Costituzione (n.475.1/2020), derivando dal precedente mappale 203 del Catasto Terreni.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Viste le diverse condizioni e stato d'uso che caratterizzano il fabbricato individuato dal mappale 236 rispetto agli altri beni (edificio completato e non in corso di ristrutturazione come i rimanenti), a parere della scrivente sarebbe opportuno suddividere i beni oggetto di pignoramento in due lotti di vendita.

Tuttavia, allo stato attuale, tale suddivisione non è possibile a meno di eseguire onerosi frazionamenti catastali sulle aree di accesso agli immobili e rendere i due lotti tra loro indipendenti. Per tale motivo si è deciso di non suddividere i beni in due distinti lotti, ma di porli in vendita in un unico lotto.

Nel caso in cui la vendita in un unico lotto fosse penalizzante per la procedura, si rimette al giudizio del G.E., il valutare se far eseguire i frazionamenti catastali necessari a rendere indipendenti tra loro i beni e a porli successivamente in vendita come lotti separati.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I beni appartengono alla sola società esecutata. Si fa presente che da visura catastale risulterebbe che alcuni dei beni siano in comproprietà con il Comune di Neviano degli Arduini. Tuttavia, come già specificato in corso di procedura dal delegato alla vendita dott. notaio Domenico Lamberti (cfr. sua nota del 18/10/2021 in atti), dai pubblici registri non risulta trascritto nessun atto dal quale *“ricavare l'esistenza di una comproprietà tra _____ e il Comune di Neviano degli Arduini”*; per tale motivo nella presenta relazione i beni sono stati trattati e valutati come in piena proprietà alla società esecutata.

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti della *“_____”*, rispetto al mutuo del Notaio dott. Vacirca Antonino, Rep. 27.377 del 21/10/2005, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 *“T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia”* approvato con D.L. 385/1993.

6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Gli immobili non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

7. VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA A I.V.A.

La vendita dei beni probabilmente sarà soggetta ad IVA trattandosi di immobili in proprietà ad una società.

III

LOTTO 1

BENI IN LOCALITA' SASSO-NEVIANO DEGLI ARDUINI (PR), Strada Sasso n°36

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

_____ con sede a _____; amministratore unico sig. _____.

C.F.: _____.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

I beni appartengono alla sola società esecutata, anche se dal punto di vista catastale, alcuni immobili figurerebbero in comproprietà con il Comune di Neviano degli Arduini; nella successiva Tabella 1, sono stati riportati i beni pignorati e le relative quote di proprietà indicate in visura, tuttavia, come specificato dal notaio Lamberti, delegato alla vendita, i beni appartengono alla sola _____.

Al riguardo si fa presente che il creditore procedente, su provvedimento del G.E. ha depositato nota di trascrizione (R.G. 15.283 del 06/10/2023) ad integrazione del pignoramento precedente con il quale è stata pignorata la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione. In seguito a tale pignoramento è stata aperta una nuova procedura esecutiva avanti il Tribunale di Parma (R.G. Es. 120/2023), ad oggi non ancora riunita alla presente. Tuttavia, come fatto presente verbalmente alla scrivente dal G.E. in corso di udienza, sebbene le due procedure non siano state ancora riunite, nella presente procedura la valutazione dei beni pignorati in quota dovrà essere fatta considerando la piena proprietà degli stessi.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato: 1/1 della piena proprietà per quanto riguarda i beni così identificati: foglio 91 mappale 236-236, mappali 195 sub.15-16-17 del Catasto Fabbricati e foglio 91 mappali 163-202 del Catasto Terreni. I 5/6 della piena proprietà dei mappali 195 sub.18-20-21-22-23-24 del foglio 91 e i 500/1.000 dei mappali 204-205-206 del foglio 91, Catasto Fabbricati.

Con successiva Nota di Trascrizione RG 15.283/2023, il pignoramento è stato integrato ed ha colpito la piena proprietà anche dei mappali 204-205-206 e 195 sub.18-20-21-22-23-24 del Catasto

Fabbricati.

Il pignoramento originario aveva colpito anche il mappale 195 sub.19, tuttavia con successiva istanza il creditore precedente vi ha rinunciato; per tale motivo tale bene non verrà preso in considerazione e valutato nella presente relazione.

Indirizzo: Strada Sasso n°36, località Sasso di Neviano degli Arduini (PR).



Foto 1 - Vista satellitare con individuato il fabbricato in cui sono posti i beni

Tipologia: compendio immobiliare costituito da tre distinti corpi di fabbrica, con destinazione d'uso residenziale e in parte in corso di ristrutturazione, con annesse autorimesse e terreni circostanti.

Piano: il lotto è costituito da tre distinti corpi di fabbrica, l'edificio di maggiori dimensioni (mappale 195) è costituito da tre piani fuori terra, il mappale 236 da due piani fuori terra e il corpo di fabbrica destinato ad autorimesse da un solo piano in parte interrato.

Superficie Commerciale: circa 857 mq; tale superficie è quella dei soli fabbricati.

Numero dei Vani: i fabbricati sono in corso di ristrutturazione sono quindi stati accatastati come tali (categoria F/3) ed allo stato attuale non è stato loro attribuito alcun vano.

Estremi Catastali: nella tabella seguente sono riportati gli estremi catastali beni oggetto del presente

pignoramento, la natura, l'estensione e la quota di proprietà indicata in visura.

Tabella 1 – Estremi catastali immobili

Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza	Quota proprietà
Fabbricati	91	195	15	F/3		1/1
Fabbricati	91	195	16	F/3		1/1
Fabbricati	91	195	17	F/3		1/1
Fabbricati	91	195	18	F/1	1095,00 mq	5/6
Fabbricati	91	195	20	F/3		5/6
Fabbricati	91	195	21	F/3		5/6
Fabbricati	91	195	22	F/3		5/6
Fabbricati	91	195	23	F/3		5/6
Fabbricati	91	195	24	F/3		5/6
Fabbricati	91	204		F/1	32,00 mq	500/1000
Fabbricati	91	205		F/1	113,00 mq	500/1000
Fabbricati	91	206		F/1	624,00 mq	500/1000
Fabbricati	91	236		F/3		1/1
Fabbricati	91	237		F/1	170,00 mq	1/1
Terreni	91	163		Seminativo	1250,00 mq	1/1
Terreni	91	202		Seminativo	930,00 mq	1/1

Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'intero fabbricato individuato dal mappale 195 comprensivo dell'area esterna limitrofa e di pertinenza, risulta così identificato al N.T.C. del Comune di Neviano degli Arduini, foglio 91 mappale 195, qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 1.393 mq. Il corpo di fabbrica e l'area di pertinenza circostante l'edificio, individuata dal mappale 236, risulta così identificata al N.T.C. del Comune di Neviano degli Arduini, foglio 91 mappale 236, qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 243 mq.

Confini (desunti dall'estratto di mappa): i beni oggetto di relazione, considerati nel loro insieme, confinano: a nord parte con la pubblica via (Strada Sasso-Strada Provinciale 80) e parte con i mappali 209-209-226 del foglio 91, a est con la pubblica via (strada Case di Sopra), a sud con i mappali 10-116-117-157-163 del foglio 91 di proprietà di terzi, a ovest con il mappale 226 dello stesso foglio sempre di proprietà di terzi.

Eventuali Pertinenze e Accessori: non vi sono pertinenze assegnate.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: secondo quanto fatto presente dal perito precedentemente nominato dal Tribunale di Parma, geom. Paolo Agnetti, nella propria relazione del 30/12/2015 (cfr. paragrafo 2.1), con Delibera di Giunta n°110/2002, veniva costituito un Condominio tra il Comune di Neviano degli Arduini e la società _____ individuando al contempo delle quote

millesimali inerenti alle aree di accesso ai beni. La scrivente ha richiesto al Comune di Neviano copia di tale delibera, ma non le è mai stata consegnata; per tale motivo sulla definizione di eventuali millesimi per l'utilizzo delle parti comuni, non si può che fare riferimento a quanto fatto presente dal collega.

Al riguardo si fa altresì presente che gli approfondimenti eseguiti dal notaio Lamberti successivamente al deposito della relazione peritale del geom. Agnetti, hanno accertato che non vi è proprietà sui mappali che identificano le aree di accesso ai beni, per tale motivo la scrivente rimette al giudizio del G.E. e del Delegato alla vendita il valutare se tale delibera, di cui non si ha copia, abbia una sua validità o meno per i beni oggetto di procedura.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il presente lotto è costituito da un compendio immobiliare formato da tre corpi di fabbrica di cui fanno parte più unità immobiliari; per una maggior chiarezza si procederà ad una descrizione dettagliata dei beni che lo compongono facendo riferimento alle diverse unità catastali che lo costituiscono. Si precisa che la suddivisione fatta dalla scrivente differisce da quella ipotizzata dal geom. Agnetti nella sua relazione del 30/12/2015, che aveva suddiviso i beni in quattro distinti gruppi (fabbricato A - Corpo di fabbrica individuato dal mappale 195, fabbricato B, corpo di fabbrica individuato dal mappale 236, Fabbricato C, corpo di fabbrica in cui sono state ricavate le autorimesse e da ultimo i terreni circostanti i fabbricati). Si precisa che tutti i fabbricati sono accatastati come "F/3 - Unità in corso di costruzione", pertanto le destinazioni d'uso di seguito indicate fanno riferimento a quelle che probabilmente dovrebbero assumere gli immobili una volta terminati i lavori.

- a) Fabbricato A - Unità in corso di ristrutturazione al piano terra (mappale 195 sub.15);
- b) Fabbricato A - Unità in corso di ristrutturazione al piano primo (mappale 195 sub.16);
- c) Fabbricato A - Unità in corso di ristrutturazione piano seminterrato (mappale 195 sub.17);
- d) Fabbricato C - Autorimessa (mappale 195 sub.20);
- e) Fabbricato C - Autorimessa (mappale 195 sub.22);
- f) Fabbricato C - Autorimessa (mappale 195 sub.23);
- g) Fabbricato C - Autorimessa (mappale 195 sub.24);
- h) Fabbricato B - Edificio monofamiliare con annessa autorimessa (mappale 236 e mappale 195 sub.21);

- i) Aree urbane comuni limitrofe ai fabbricati (mappali 195 sub.18-204-205-206-237);
- j) Terreni edificabili (mappali 163-202).

A) Fabbricato A - Unità residenziale piano terra - Mappale 195 sub.15

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità ad uso residenziale facente parte di un più ampio fabbricato indipendente da terra a tetto; in particolare l'unità sub.15 occupa tutto il piano terra-rialzato del fabbricato.

Superficie commerciale: circa 271,40 mq.

Composizione interna: l'unità immobiliare, in cui sono in corso lavori di ristrutturazione mai terminati, è costituita da due ampi vani open space.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna comune che circonda i diversi fabbricati. In particolare l'accesso è posto sul prospetto sud del fabbricato.

Condizioni di Manutenzione: l'immobile si trova al grezzo, non essendo mai stati completati i lavori di ristrutturazione, al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 02/08/2022 e 28/07/2023, le strutture del fabbricato si presentavano sane ed in buone condizioni.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'unità è al grezzo con le pareti prive di intonaco lasciate a vista, i solai in legno a vista. L'unità è priva di finiture e serramenti, sia interni, che esterni, sono solo stati montati gli scuri esterni in legno.

Impianti: l'unità è priva di impianti.

B) Fabbricato A - Unità residenziale piano primo - Mappale 195 sub.16

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità ad uso residenziale facente parte di un più ampio fabbricato indipendente da terra a tetto; in particolare l'unità sub.16 occupa tutto il piano primo-sottotetto del fabbricato.

Superficie commerciale: circa 271,40 mq.

Composizione interna: l'unità immobiliare, in cui sono in corso lavori di ristrutturazione mai terminati, è costituita da due ampi vani open space.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna comune che circonda i diversi fabbricati e in particolare da una scala esterna in cemento armato, posta sul prospetto sud del fabbricato.

Condizioni di Manutenzione: l'immobile si trova al grezzo, non essendo mai stati completati i lavori

di ristrutturazione, al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 02/08/2022 e 28/07/2023, le strutture del fabbricato si presentavano sane ed in buone condizioni.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'unità è al grezzo con le pareti prive di intonaco, i solai in legno a vista. L'unità è priva di finiture e serramenti, sia interni, che esterni, sono solo stati montati gli scuri esterni in legno.

Impianti: l'unità è priva di impianti.

C) Fabbricato A - Unità ad uso deposito piano seminterrato - Mappale 195 sub.17

Tipologia del Cespite e dello Stabile: unità ad uso deposito facente parte di un più ampio fabbricato indipendente da terra a tetto; in particolare l'unità sub.17 occupa la porzione ovest del piano seminterrato dell'edificio, a fianco del Museo Storico della Resistenza.

Superficie commerciale: circa 60,40 mq.

Composizione interna: l'unità immobiliare, in cui sono in corso lavori di ristrutturazione mai terminati, è costituita da tre vani utilizzati come deposito.

Accessi: l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna comune che circonda i diversi fabbricati. In particolare l'accesso avviene da una porta posta sul prospetto nord del fabbricato.

Condizioni di Manutenzione: l'immobile si trova al grezzo, non essendo mai stati completati i lavori di ristrutturazione, momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 02/08/2022 e 28/07/2023, le strutture del fabbricato si presentavano sane ed in buone condizioni.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'unità è al grezzo con le pareti prive di intonaco e i solai in legno a vista. L'unità è priva di finiture e serramenti, sia interni, che esterni, sono solo stati montati gli scuri esterni in legno.

Impianti: l'unità è priva di impianti.

D) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.20

Tipologia del Cespite e dello Stabile: autorimessa posta all'interno di un corpo di fabbrica indipendente, parzialmente interrato.

Superficie commerciale: circa 16,30 mq.

Composizione interna: il bene è costituito da un unico locale di forma rettangolare.

Accessi: l'accesso all'autorimessa avviene dall'area esterna comune, a cui si accede direttamente dalla pubblica via.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete e lo stesso non sembra necessitare di particolari interventi, ad eccezione del portone esterno molto deteriorato.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'autorimessa è priva di pavimento, il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate in muratura e blocchi H sono al grezzo.

Impianti: il locale è privo di impianti.

E) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.22

Tipologia del Cespite e dello Stabile: autorimessa posta all'interno di un corpo di fabbrica indipendente, parzialmente interrato.

Superficie commerciale: circa 17,00 mq.

Composizione interna: il bene è costituito da un unico locale di forma rettangolare.

Accessi: l'accesso all'autorimessa avviene dall'area esterna comune, a cui si accede direttamente dalla pubblica via.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete e lo stesso non sembra necessitare di particolari interventi, ad eccezione del portone esterno molto deteriorato.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'autorimessa è priva di pavimento, il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate in blocchi di laterizio e blocchi H sono al grezzo.

Impianti: il locale è privo di impianti.

F) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.23

Tipologia del Cespite e dello Stabile: autorimessa posta all'interno di un corpo di fabbrica indipendente, parzialmente interrato.

Superficie commerciale: circa 17,00 mq.

Composizione interna: il bene è costituito da un unico locale di forma rettangolare.

Accessi: l'accesso all'autorimessa avviene dall'area esterna comune, a cui si accede direttamente dalla pubblica via.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete e lo stesso non sembra necessitare di particolari interventi, ad eccezione del portone esterno molto deteriorato.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'autorimessa è priva di pavimento, il portone di

accesso in struttura metallica e legno e di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate in blocchi H sono al grezzo.

Impianti: il locale è privo di impianti.

G) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.24

Tipologia del Cespite e dello Stabile: autorimessa posta all'interno di un corpo di fabbrica indipendente, parzialmente interrato.

Superficie commerciale: circa 16,15 mq.

Composizione interna: il bene è costituito da un unico locale di forma rettangolare.

Accessi: l'accesso all'autorimessa avviene dall'area esterna comune, a cui si accede direttamente dalla pubblica via.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete e lo stesso non sembra necessitare di particolari interventi, ad eccezione del portone esterno molto deteriorato.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'autorimessa è priva di pavimento, il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate sia con blocchi di laterizio, che blocchi H, che in cemento armato sono al grezzo.

Impianti: il locale è privo di impianti.

H) Fabbricato B - Edificio monofamiliare indipendente - Mappale 236 e 195 sub.21

Tipologia del Cespite e dello Stabile: fabbricato monofamiliare indipendente da terra a tetto, completato da un'autorimessa esterna, realizzata all'interno di un secondo corpo di fabbrica (Edificio C), facente sempre parte dello stesso compendio.

Superficie commerciale: circa 188,95 mq.

Composizione interna: l'edificio principale (mappale 236) è costituito da due piani fuori terra, al piano terra si trova la zona notte, in cui si trovano un ampio ingresso-disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico, mentre al piano primo accessibile sia da una scala interna al fabbricato, che da una scala esterna posta sul prospetto sud dell'edificio si trova la zona giorno formata da un ampio soggiorno, una cucina indipendente ed il servizio igienico. Sui prospetti sud, est ed ovest dell'edificio si trova l'area cortilizia di pertinenza.

L'autorimessa annessa al fabbricato è posta nel secondo corpo di fabbrica indipendente, di cui fanno

parte anche le autorimesse descritte ai punti precedenti.

Accessi: l'accesso al fabbricato indipendente avviene dall'area comune di accesso a tutti i fabbricati che fanno parte del compendio; l'accesso principale è posto sul prospetto nord del fabbricato, ma esiste anche un accesso secondario dal cortile privato posto sul prospetto sud. Sul prospetto nord è presente anche un accesso carrabile che dà accesso all'area cortilizia di pertinenza del fabbricato.

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area esterna comune, a cui si accede direttamente dalla pubblica via.

Condizioni di Manutenzione: l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione i lavori sono stati quasi completati anche se mancano i sanitari e l'impianto di riscaldamento ed elettrico non sono stati terminati mancando tutti i frutti e i corpi riscaldanti. Si segnala la presenza di umidità da risalita al piano terra del fabbricato, probabilmente imputabile e/o acuita dal fatto che il fabbricato è chiuso ed inutilizzato da diversi anni. Il locale destinato ad autorimessa si trova in buone condizioni. e non sembra necessitare di particolari interventi.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): per realizzare i pavimenti dell'unità immobiliare sono stati impiegati materiali differenti, cotto nella zona giorno e nelle camere da letto e ceramica nei servizi igienici, impiegata anche per realizzare i rivestimenti della cucina e dei bagni.

I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e scuri in legno, le porte interne sono in legno la porta di ingresso è in legno.

Le finiture dell'autorimessa sono molto semplici, il locale presenta pavimento in ceramica, il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle tinteggiate, lasciate a vista, le pareti sono realizzate sia con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati, sia in blocchi H, semplicemente tinteggiati. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato fuori traccia e punto acqua.

Impianti: gli impianti non sono stati completati, l'impianto di riscaldamento è privo dei corpi riscaldanti, mentre quello elettrico, sotto traccia è stato realizzato solo in parte. Nel soggiorno del piano primo è presente un camino.

I) Aree urbane limitrofe i fabbricati - Mappali 195 sub.18-204-205-206-237

Tipologia: terreni circostanti i fabbricati.

Superficie: circa 1.864,00 mq.

Natura: area urbana (categoria catastale F/1).

Accessibilità: le aree sono facilmente accessibili dalla pubblica via.

Destinazione urbanistica: come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale, il terreni oggetto di esecuzione nel PSC (Piano Strutturale Comunale), nel POC (Piano Operativo Comunale) e nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Neviano degli Arduini sono classificati come “*Ambiti Bv con edifici di valore storico tipologico e/o ambientale (AUC1)*”, disciplinati dagli artt. 22, 23, 24 e 25. Inoltre tutti i mappali ricadono in zona soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico.

Stato di manutenzione: le aree si trovano in stato di semiabbandono presentano vegetazione incolta, con la presenza di alcuni materiali di cantiere abbandonati.

J) Aree edificabili mappali 163-202

Tipologia del Terreno: appezzamenti di terreno suscettibili di potenzialità edificatoria.

Superficie: circa 2.180 mq.

Natura: seminativo.

Destinazione urbanistica: come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale, il mappale 202 nel PSC (Piano Strutturale Comunale), nel POC (Piano Operativo Comunale) e nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Neviano degli Arduini è classificato come “*Ambiti Bv con edifici di valore storico tipologico e/o ambientale (AUC1)*”, il mappale 163 è invece classificato come “*Ex - Zone di completamento di nuova previsione da Variante Generale PRG '99 e successive Varianti (AUC2) - B*”. Il tutto disciplinato dagli artt. 22, 23, 24 e 25. Inoltre tutti i terreni ricadono in zona soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico.

Stato di manutenzione: le aree si trovano in stato di abbandono presentano vegetazione incolta, con la presenza di alcuni materiali e attrezzature di cantiere abbandonata (baracca di cantiere e gru).

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive: i beni oggetto di stima, sono posti a Sasso, frazione del Comune di Neviano degli Arduini, piccolo comune compreso tra la zona collinare e montana est della Provincia di Parma. La frazione è priva di servizi, per i quali bisogna rivolgersi al capoluogo comunale, da cui dista circa una decina di Km, oppure al più vicino paese di Scurano.

I beni sono posti nel centro della frazione a fianco del Museo Storico della Resistenza; la frazione è servita dai mezzi pubblici che la collegano sia a Parma che ai Comuni limitrofi.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

I beni oggetto di stima sono un complesso immobiliare costituito da tre fabbricati, situati su un terreno con notevole dislivello e da un insieme di terreni ad essi adiacenti. Il corpo di fabbrica principale mappale 195 (fabbricato A), è un edificio di forma poligonale piuttosto articolato, che si eleva per tre piani fuori terra, di cui la porzione est del piano terra livello strada è di proprietà del Comune di Neviano degli Arduini e non oggetto della presente procedura. A fianco ed in continuità con tale fabbricato si trova un secondo corpo di fabbrica di più piccole dimensioni, costituito da un solo piano, parzialmente interrato (fabbricato C), nel quale sono state ricavate cinque unità destinate ad autorimesse.



Foto 2 – Mappale 195 fronte strada



Foto 3 – Mappale 195 vista nord-ovest



Foto 4 - Mappale 195 destinato ad autorimesse



Foto 5 - Mappale 236 vista nord

L'ultimo corpo di fabbrica mappale 236 (fabbricato B), è un edificio indipendente posto in posizione arretrata e sopraelevata, rispetto agli altri fabbricati e alla sede stradale. Tale edificio ha forma rettangolare e si eleva per due piani fuori terra.

La destinazione d'uso dei beni, prevista nei titoli edilizi depositati è di tipo residenziale; la struttura portante degli edifici principali è in muratura realizzata con elementi in pietra e laterizio, i solai sono in genere in legno, così come la copertura.

Il corpo di fabbrica adibito ad autorimesse, presenta struttura portante in cemento armato, con elementi in muratura, il solaio è invece di tipo prefabbricato a lastre del tipo Predalle.

Per quanto visionato, le condizioni di manutenzione dei fabbricati appaiono buone, si fa presente che i lavori di ristrutturazione previsti non sono mai stati completati e chiusi e pertanto sarà necessario intervenire sui beni completando l'intervento di ristrutturazione.

- Accessi (pedonale e carrabile): l'accesso ai diversi fabbricati che costituiscono il compendio avviene dall'area cortilizia comune, a cui si accede direttamente dalla pubblica via.
- Piani: il corpo di fabbrica A è costituito da tre piani fuori terra, articolati però su un terreno che presenta notevole dislivello. Il corpo di fabbrica B è costituito da due piani fuori terra, mentre l'edificio C è formato da un solo piano, parzialmente interrato.
- Enti condominiali: come indicato dal precedente perito nominato dal Tribunale, la gestione delle aree comuni esterne al fabbricato sarebbe a gestione condominiale, per ulteriori dettagli si veda quanto già specificato al paragrafo 3 (cfr. pag. 6-7 della presente relazione).

6. STATO DI POSSESSO

I beni al momento dei sopralluoghi erano nella disponibilità della società esecutata, si segnala che le unità mappale 195 sub.17-21-24, sono utilizzate con un contratto di comodato gratuito non registrato, dal sig. _____, domiciliato a _____.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla disamina della relazione notarile in atti risulta che i beni oggetto della presente procedura appartengono alla società esecutata avendoli questa acquistati dalla società _____, con atto di compravendita a ministero dott. notaio Antonio Vacirca, rep.15.557 del 26/09/2002, trascritto a Parma il 04/10/2002 al n.13.318 reg. part.

Alla società _____, precedentemente denominata _____ i beni erano pervenuti per acquisto dalla sig.ra _____ a cui appartenevano nel ventennio precedente, con atto di compravendita a ministero notaio Borri Alessandro rep. 50.889 del 15/12/94, trascritto a Parma il 12/01/1995 al n. 497 reg. part.

Si fa presente che come indicato nella relazione notarile redatta nel 2014 dal dott. Siracusano ed allegata in atti, alla data del 03/10/2014, non risultava trascritta nessuna accettazione di eredità in morte del sig. _____, con cui la sig. _____ era entrata in possesso di una porzione di detti beni.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

1. Atto unilaterale d'obbligo edilizio (scrittura privata con sottoscrizione autentica notaio Vacirca Antonino rep. 16.290 del 29/11/2002), trascritto a Parma il 04/02/2003 ai nn. 2.863 reg. gen. e 2.178 reg. part., a favore del Comune di Neviano degli Arduini. Si specifica che tale atto nello specifico riguardava gli originari mappali 195 sub.7-8-9 e si riferiva ad un accordo sottoscritto tra le parti per cedere all'Amministrazione la porzione di immobile in cui è stato realizzato il Museo Storico della Resistenza. Si precisa che la cessione deve essere perfezionata e completata, infatti il mappale 195 sub.19, che identifica il bagno del museo è ancora in capo alla società esecutata.

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

1. Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 25/10/2005 ai nn. 29.737 reg. gen. e 6.336 reg. part. in favore di _____, tale ipoteca grava gli originari mappali 195 sub.3-5-7-10 del Catasto Fabbricati e i mappali 9 e 163 del Catasto Terreni;
2. Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 27/10/2005 ai nn. 30.136 reg. gen. e 6.411 reg. part. in favore di _____ a rettifica dell'atto precedente;
3. Ipoteca giudiziale, iscritta a Parma il 31/03/2007 ai nn. 8.669 reg. gen. e n.2.320 reg. part. a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Parma n.664 del 16/03/2007, a favore di _____; tale ipoteca gravava gli originari mappali 195 sub. 3-4-5 del Catasto Fabbricati e i mappali 9 e 163 del Catasto Terreni.

L'ipoteca è stata ristretta in data 18/06/2008 con atto del notaio Lamberti rep.34.744 del 22/05/2008 trascritto a Parma il 18/06/2008 ai nn. 14.463 reg. gen. e 1.745 reg. part.; la restrizione ha riguardato i mappali 195 sub. 4 e 5.

Un'ulteriore restrizione è stata fatta con atto del dott. D'Antonio rep. 44.196 del 16/03/2009, trascritto a Parma il 13/05/2009 ai nn. 10.138 reg. gene e 1.905 reg. part., inerente ai mappali 163-202-203;

4. Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 10/07/2014 rep. 5.868/2014 e trascritto a Parma (PR) il 15/09/2014 ai nn. 14.949 reg. gen. e 11.396 reg. part. a favore di _____, inerente ai mappali 9-163-202-203-204-205-206 e 195 sub.3-4-5-7-10-13-14, con quote tra loro differenti;
5. Domanda di divisione giudiziale del Tribunale di Parma (rep.1.783 del 21/03/2017), trascritta a Parma il 10/05/2017 ai nn. 8.356 reg. gen. e 5.941 reg. part, a favore e contro _____ e la _____; la domanda è relativa ai mappali 204-205-206 e 195 sub.13-14;
6. Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Funzionario UNEP (PR) il 31/08/2023 rep. 35.018 e trascritto a Parma (PR) il 06/10/2023 ai nn. 20.117 reg. gen. e 15.283 reg. part. a favore di _____ di Milano, estensione del pignoramento del 2014 inerente ai mappali 204-205-206 e 195 sub.18-20-21-22-23-24, che sono stati tutti pignorati per la piena proprietà.

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

Come risulta dalle informazioni reperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, i fabbricati oggetto di perizia sono stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967, successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. (Concessione Edilizia) n°125/2002 del 06/09/2002;
- DIA (Denuncia Inizio Attività) n°149/2003 del 19/08/2003, titolo di variante.

Nel corso dei sopralluoghi ai beni avvenuti in data 02/08/2022 e 28/07/2023, si è riscontrato come sui fabbricati i lavori non siano ancora stati ultimati, essendo i fabbricati ad eccezione del corpo di fabbrica B - mappale 236, ancora allo stato grezzo, privi di finiture, impianti e con la presenza di materiale di cantiere abbandonato.

Sebbene i lavori, non siano mai stati terminati, da quanto si è potuto riscontrare, si è rilevato che quanto ad oggi realizzato è difforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegate ai titoli edilizi depositati. Le difformità riscontrate nei mappali 195 sub.15-16-17 sono relative alla demolizione e/o mancata realizzazione di pareti divisorie interne, portanti e non, di alcuni pilastri e varianti prospettiche con la realizzazione o diversa ubicazione di finestre e/o porte finestre. Per quanto attiene il fabbricato destinato ad autorimesse sono state rilevate alcune varianti prospettiche ed una diversa realizzazione della scala esterna comune che permette di raggiungere il livello soprastante.

Anche il mappale 236, i cui lavori sono stati quasi completati presenta difformità relative ad una diversa ubicazione delle pareti interne non portanti, alcune varianti prospettiche e la mancata realizzazione del soppalco interno. Lo stato dei luoghi attuale è ben rappresentato dagli allegati m e n della relazione peritale del geom. Agnetti, che si allegano nuovamente alla presente.

Per quanto attiene la conformità catastale questa non può essere attestata in quanto ad oggi i beni sono accatastati quali fabbricati in corso di costruzione (categoria F/3) e non è quindi stata depositata nessuna planimetria catastale a cui potersi riferire.

Dalle informazioni assunte presso il competente Ufficio Tecnico comunale e da un colloquio avuto con il dott. Botti dello stesso ufficio è emerso che le difformità riscontrate dovrebbero essere sanabili dietro il pagamento di una sanzione. In particolare, essendo ormai decaduto il titolo edilizio sulla cui base sono state eseguite le opere, essendo ormai passati oltre 20 anni dalla sua presentazione, per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di un insieme sistematico di opere, dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria, con il contestuale o volendo anche successivo (previa la presentazione di un nuovo titolo edilizio), completamento delle opere. L'importo minimo della sanzione ammonta a € 2.000,00, a cui potrebbero aggiungersi ulteriori importi sotto forma di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo al costo di costruzione, in relazione alle destinazioni d'uso definitive assunte dai beni. Inoltre, come appreso dal confronto con il tecnico comunale, poiché, la zona in cui si trovano i beni è soggetta al Vincolo Paesaggistico, contestualmente alla presentazione della sanatoria, dovrà essere presentata la pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica, per la quale potrebbe essere richiesta un'ulteriore oblazione di 1.000,00 € minimo.

Si evidenzia che il titolo edilizio, ormai decaduto, prevedeva la ristrutturazione di un ulteriore corpo di fabbrica, ma tali lavori non sono mai iniziati, in quanto l'edificio ormai fatiscente, era crollato, come da comunicazione inviata al Comune di Neviano degli Arduini il 28/05/2003. Nella pratica in sanatoria si potrà presentare il progetto di ricostruzione di tale edificio, che dovrà essere elaborato facendo riferimento allo stato di fatto così come indicato nella C.E. 125/2002.

In merito al pagamento di eventuali oneri, si precisa come appreso dal confronto con il tecnico comunale, che la ditta _____, alla presentazione della Concessione 125/2002, aveva già versato al Comune di Neviano un determinato importo quali oneri dovuti allo stesso; quanto eventualmente dovrà essere versato alla presentazione della Sanatoria e completamento dei lavori,

potrà essere compensato in relazione a quanto già percepito dal Comune di Neviano.

Ai costi prima indicati dovrà aggiungersi il compenso del tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e che dovrà anche verificare la rispondenza alla normativa tecnica ed antisismica delle opere realizzate in difformità, dato che queste riguardano anche parti strutturali. Tale compenso è stato stimato pari a € 10.000,00.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione della pratica edilizia in sanatoria una volta che questa sarà presentata. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

In merito alla possibilità, come indicato a pag.4 della presenta relazione, di poter un domani dividere i beni in due lotti al fine di facilitarne la vendita, si fa presente che, come appreso dal confronto con il dott. Botti del Comune di Neviano, non vi sono motivi ostativi per presentare due diversi titoli in Sanatoria, uno per i beni accatastati al mappale 195 e uno per il mappale 236. La presentazione di due pratiche in Sanatoria, prevede tuttavia il pagamento di una doppia oblazione.

10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Di seguito, per ciascuno dei cespiti così come individuati al punto 4 della presente relazione, viene data una breve descrizione riportandone le caratteristiche principali; alla fine verranno invece determinate le indicazioni della superficie lorda e commerciale con i coefficienti utilizzati, nonché il criterio di stima adottato ed il valore attribuito a tutto il compendio.

A) Fabbricato A - Unità residenziale piano terra - Mappale 195 sub.15

I beni oggetto di stima fanno parte di un compendio immobiliare formato da tre fabbricati, situati su un terreno con notevole dislivello e da un insieme di terreni ad essi adiacenti. Il corpo di fabbrica principale mappale 195 (fabbricato A), è un edificio di forma poligonale piuttosto articolato, che si eleva per tre piani fuori terra. La presente unità (sub.15) occupa tutto il piano terra (II livello dalla sede stradale) del fabbricato. In merito alla doppia indicazione sul piano dell'edificio si precisa che l'indicazione di piano terra utilizzata in relazione fa riferimento ai dati indicati in visura catastale.

L'edificio infatti si sviluppa su un terreno con notevole dislivello tra fronte e retro del fabbricato, per cui sul prospetto nord l'accesso avviene dal piano della sede stradale definito seminterrato sotto strada, ma che corrisponde al primo livello del fabbricato, mentre sul prospetto sud l'accesso avviene sempre dall'area cortilizia esterna, sopraelevata e posta ad un livello superiore rispetto alla sede stradale, permettendo di accedere a quello che di fatto è il piano primo del fabbricato.

L'unità, a cui si accede dall'area cortilizia esterna comune (mappale 195 sub.18), da un ingresso posto sul prospetto sud del fabbricato, ha altezza interna pari a circa 2,80 m, ed è costituita da due ampi vani open-space, non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'intero fabbricato.



Foto 6 – Prospetto sud accesso



Foto 7 – Interno unità



Foto 8 - Interno unità



Foto 9 - Interno unità

Le murature sono al grezzo, mentre il solaio è in legno con piastrelle di cotto, il tutto lasciato a vista; l'unità è priva di qualunque impianto e finitura (serramenti, pavimenti, intonaci, tinteggi, etc..) ad eccezione degli scuri esterni in legno. Si segnala che a livello del solaio sono presenti due fori che mettono in comunicazione tale unità con quella posta al piano soprastante (sub.16).

Le condizioni di manutenzione dell'unità sono buone, le strutture in occasione dei sopralluoghi sono apparse sane ed in buone condizioni. Si segnala all'interno del bene la presenza di materiale di

cantiere e scarti di lavorazioni abbandonati.

B) Fabbricato A - Unità residenziale piano primo - Mappale 195 sub.16

L'unità che ha sempre destinazione d'uso residenziale, occupa il piano primo (secondo) del fabbricato in cui è posta e vi si accede tramite una scala esterna in cemento armato posta sul prospetto sud dell'edificio. È costituita da tre ambienti open-space, non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'intero fabbricato; le altezze interne sono variabili ed in andamento con quelle della copertura, le murature sono al grezzo, mentre la copertura è a vista e realizzata con travi e travetti di legno.



Foto 10 - Ingresso unità



Foto 11 - Interno unità



Foto 12 - Interno unità



Foto 13 - Interno unità

L'unità è priva di qualunque impianto e finitura (serramenti, pavimenti, intonaci, tinteggi, etc..) ad eccezione degli scuri esterni in legno. Si segnala che a pavimento sono presenti due fori che mettono in comunicazione tale unità con quella posta al piano sottostante (sub.15).

Le condizioni di manutenzione dell'unità sono buone, le strutture in occasione dei sopralluoghi sono apparse sane ed in buone condizioni.

C) Fabbricato A - Unità ad uso deposito piano seminterrato - Mappale 195 sub.17

Il bene occupa la porzione ovest del piano sotto strada (terra) del fabbricato in cui è posto e vi si accede dall'area esterna comune. Il bene adibito a deposito è suddiviso in tre distinti ambienti e presenta altezza interna sotto travetto di circa 2,85 m.

Anche tale unità è priva di impianti e finiture con ambienti al grezzo e solaio in legno e piastrelle di cotto lasciate a vista. Unica finitura presente gli scuri esterni in legno.



Foto 14 – Ingresso unità



Foto 15 – Interno unità



Foto 16 – Interno unità



Foto 17 - Interno unità

Le condizioni di manutenzione dell'unità sono buone, le strutture in occasione dei sopralluoghi sono apparse sane ed in buone condizioni. Si segnala che il bene è utilizzato, con un contratto di comodato gratuito non registrato, dal sig. _____, che ha segnalato che gran parte del materiale presente nel locale è di sua proprietà.

D) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.20

L'autorimessa oggetto di stima si trova al piano terra del corpo di fabbrica C di cui occupa lo spigolo ovest. Il bene è costituito da un unico vano di forma pressoché rettangolare ed ha un'altezza interna di circa 270 cm. Anche in tale locale i lavori non sono stati ultimati e pertanto è privo di impianti e di alcune finiture; in particolare, l'autorimessa è priva di pavimento, il portone di accesso in struttura

metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate in parte in cemento armato e in parte con blocchi di laterizio e/o e blocchi H sono al grezzo.



Foto 18 – Esterno autorimessa



Foto 19 - Interno autorimessa

L'immobile si presenta in discrete condizioni il portone di accesso esternamente è però molto deteriorato; si segnala la presenza di materiale all'interno del bene.

E) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.22

L'unità sub.22 si trova al piano terra del corpo di fabbrica C di cui occupa la porzione centrale; il bene è costituito da un univo vano di forma pressoché rettangolare ed ha un'altezza interna di circa 270 cm.



Foto 20 – Esterno autorimessa

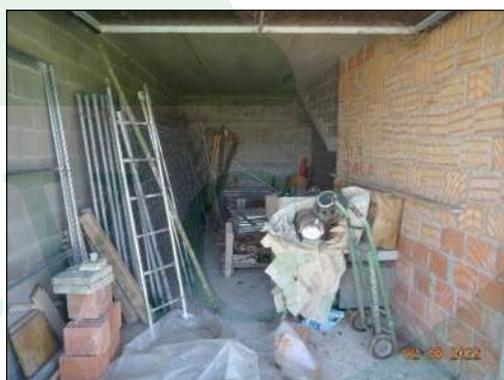


Foto 21 - Interno autorimessa

I lavori non sono stati ultimati e pertanto l'immobile è privo di impianti e di alcune finiture; in particolare l'autorimessa è priva di pavimento, il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate in parte in cemento armato e in parte con blocchi di laterizio e/o e blocchi H sono al grezzo.

L'immobile si presenta in discrete condizioni il portone di accesso esternamente è però molto deteriorato; si segnala la presenza di materiale di cantiere abbandonato all'interno del bene.

F) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.23

L'autorimessa oggetto di stima si trova al piano terra del corpo di fabbrica C, il bene è costituito da un univo vano di forma pressoché rettangolare ed ha un'altezza interna di circa 270 cm. Anche in tale locale i lavori non sono stati ultimati e pertanto è privo di impianti e di alcune finiture; in particolare l'autorimessa è priva di pavimento, il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate in parte in cemento armato e in parte con blocchi H al grezzo.



Foto 22 – Esterno autorimessa

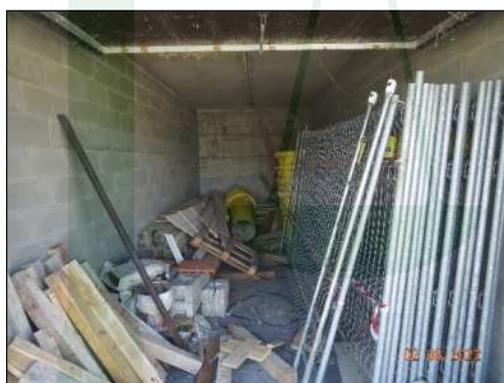


Foto 23 - Interno autorimessa

L'immobile si presenta in discrete condizioni il portone di accesso esternamente è però molto deteriorato; si segnala la presenza di materiale di cantiere abbandonato all'interno del bene.

G) Fabbricato C - Autorimessa – Mappale 195 sub.24

L'autorimessa oggetto di stima si trova al piano terra del corpo di fabbrica C di cui occupa lo spigolo est. Il bene è costituito da un univo vano di forma pressoché rettangolare ed ha un'altezza interna di circa 270 cm.

I lavori all'interno del bene non sono stati ultimati e pertanto è privo di impianti e di alcune finiture; in particolare il locale è privo di pavimento, il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante; il soffitto è in lastre del tipo Predalle lasciate a vista, le pareti realizzate in parte in cemento armato e in parte in blocchi H sono al grezzo. L'immobile si presenta in discrete condizioni il portone di accesso esternamente è però molto deteriorato. Il bene è utilizzato con comodato d'uso gratuito non registrato dal Sig. _____, che lo utilizza come deposito.



Foto 24 – Esterno autorimessa



Foto 25 - Interno autorimessa

H) Fabbricato B - Edificio monofamiliare indipendente - Mappale 236 e 195 sub.21

Il mappale 236 è un fabbricato indipendente di forma rettangolare costituito da due piani fuori terra; l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area cortilizia esterna ed in particolare sono presenti due accessi realizzati sui prospetti nord e sud del fabbricato. Esternamente l'edificio si presenta con le murature lasciate a vista ed alcune porzioni intonacate.

Al piano terra, avente un'altezza interna di circa 2,70 m, si trovano l'ingresso e la zona notte costituita da due camere da letto e un servizio igienico; grazie ad una scala interna realizzata in acciaio e legno, si accede al piano primo in cui è stata ricavata la zona giorno. La zona giorno accessibile direttamente anche da una scala esterna realizzata in corrispondenza del prospetto sud del fabbricato è formata da un ampio salone, dotato di camino, una cucina indipendente e un servizio igienico. L'altezza di tali locali è variabile ed in andamento con la copertura a capanna del fabbricato realizzata con elementi in legno e piastrelle lasciate a vista.

I pavimenti dell'intera unità immobiliare sono stati realizzati in cotto, ad eccezione di quelli dei servizi igienici realizzati in ceramica, come i rivestimenti dei bagni e della cucina. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e scuri in legno, le porte interne sono in legno, quelle di accesso sia del piano terra, che primo sono in legno e vetro.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori, si segnala che l'impianto non è però completo, mancano caldaia e corpi riscaldanti, non è dato sapere se tali elementi non siano mai stati posati oppure rimossi successivamente. Nel salone è presente un ampio camino. Anche l'impianto elettrico, sottotraccia, non è stato terminato o asportato successivamente, mancano infatti cavi elettrici e frutti.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo complesso sono discrete, si segnala la



Foto 26 - Zona giorno piano primo



Foto 27 - Cucina



Foto 28 - Servizio igienico



Foto 29 - Scala interna



Foto 30 - Servizio igienico



Foto 31 - Camera da letto

necessità prima del suo utilizzo di completare i lavori all'interno del bene, che riguardano sia l'impianto di riscaldamento, che elettrico e sanitario, infatti i due servizi igienici sono privi di sanitari e rubinetteria. Al piano terra in alcuni locali, sono stati riscontrati problemi di umidità da risalita, probabilmente imputabili o acuiti dal fatto che l'immobile è chiuso ed inutilizzato da diversi anni.

Completa il bene l'area esterna di pertinenza, posta sui prospetti nord, est e sud del fabbricato che si presenta in parte a verde e in parte pavimentata con autobloccanti. Si fa presente che la recinzione del fabbricato ed il muro di sostegno posto nell'area cortilizia sud, sembrano non essere stati realizzati in corrispondenza del confine catastale e l'area sembra essere molto più ampia di quella catastale. Si suggerisce pertanto, nel caso di successiva alienazione separata del mappale 236, di verificare, tramite rilievi topografici, l'esatta posizione delle recinzioni e degli elementi di confine, rispetto all'estensione dei mappali e ai confini catastali.

A tale unità è abbinata anche un'autorimessa (mappale 195 sub.21), che occupa la porzione centrale del corpo di fabbrica C. Il bene è costituito da un unico vano di forma pressoché rettangolare ed ha un'altezza interna di circa 270 cm. Questa autorimessa è l'unica i cui lavori sono stati ultimati; il pavimento è in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto in lastre Predalle è stato

tinteggiato. Il locale è dotato di impianto elettrico, realizzato fuori traccia e punto acqua. Il portone di accesso in struttura metallica e legno è di tipo basculante



Foto 32 – Esterno autorimessa



Foto 33 - Interno autorimessa

L'immobile si presenta in discrete condizioni il portone di accesso esternamente è però molto deteriorato. Il bene è utilizzato con comodato d'uso gratuito non registrato dal Sig. _____, che lo utilizza come deposito.

J) Aree urbane limitrofe ai fabbricati - Mappale 195 sub.18-204-205-206-237

Tali beni individuano le aree esterne circostanti i fabbricati; in particolare i mappali 204-205-206-237, individuano le aree poste fronte strada, mentre il mappale 195 sub.18, individua l'area comune posta a livello sopraelevato rispetto ai precedenti mappali e che dà accesso ai mappali 195 sub.15-16 e 236.



Foto 34 – Area fronte strada



Foto 35 – Mappale 195 sub.18

Le aree sono facilmente accessibili dalla pubblica via, i mappali fronte strada sono in discrete condizioni di manutenzione, mentre il sub.18 è in stato di semiabbandono, con vegetazione incolta e la presenza di materiali di cantiere abbandonati.

Come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio

tecnico comunale, i terreni nel PSC (Piano Strutturale Comunale), nel POC (Piano Operativo Comunale) e nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Neviano degli Arduini sono classificati come “*Ambiti Bv con edifici di valore storico tipologico e/o ambientale (AUC1)*”, disciplinati dagli artt. 22, 23, 24 e 25. Inoltre tutti i terreni ricadono in zona soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico.

K) Terreni edificabili mappali 163-202

Tali mappali sono i terreni posti in prossimità e a ridosso del mappale 236; sono terreni incolti, in stato di semiabbandono sui quali si trovano materiali e manufatti di cantiere abbandonati quali una gru, baracche e container.



Foto 36 – Terreni



Foto 37 – Materiale abbandonato

Dal punto di vista urbanistico il mappale 202 nel PSC (Piano Strutturale Comunale), nel POC (Piano Operativo Comunale) e nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Neviano degli Arduini è classificato come “*Ambiti Bv con edifici di valore storico tipologico e/o ambientale (AUC1)*”, il mappale 163 è invece classificato come “*Ex - Zone di completamento di nuova previsione da Variante Generale PRG '99 e successive Varianti (AUC2) - B*”. Il tutto disciplinato dagli artt. 22, 23, 24 e 25. Inoltre tutti i terreni ricadono in zona soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico. I terreni sono quindi dotati di potenzialità edificatoria.

Nella tabella seguente (Tab.2), sono stati riportati alcuni parametri dei beni ed in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti correttivi da cui è stata ricavata. Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie conservate presso il Comune e l’Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Si precisa che le superfici lorde determinate dalla scrivente, sono in linea con

quelle determinate dal collega geom. Agnetti nella sua relazione, a meno di qualche leggera discrepanza, che si ritiene ammissibile dato che gli immobili hanno forma irregolare. Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra diverse proprietà: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 50%.

Nel calcolo delle superfici commerciali dei beni sono stati applicati gli usuali coefficienti correttivi, 50% per i locali ad uso deposito, mentre le autorimesse sono state computate al 100% venendo poi valutate a corpo. Le aree a verde e giardino esclusive sono invece state computate attribuendo loro un coefficiente del 5%.

Tabella 2 - Tabella con superfici lorde e commerciali del bene

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Terra	Deposito (mappale 195 sub.17)	120,75 mq	50%	60,38 mq
Primo	Abitazione (mappale 195 sub.15)	271,40 mq	100%	271,40 mq
Secondo	Abitazione (mappale 195 sub.16)	271,40 mq	100%	271,40 mq
Terra	Fabbricato B - Abitazione (mappale 236)	81,95 mq	100%	81,95 mq
Primo	Fabbricato B – Abitazione (mappale 236)	81,95 mq	100%	81,95 mq
Terra	Fabbricato B - Area verde (mappale 236)	161,05 mq	5%	8,05 mq
Terra	Autorimessa (unità sub.20)	16,30 mq	100%	16,30 mq
Terra	Autorimessa (unità sub.21)	17,00 mq	100%	17,00 mq
Terra	Autorimessa (unità sub.22)	17,00 mq	100%	17,00 mq
Terra	Autorimessa (unità sub.23)	15,60 mq	100%	15,60 mq
Primo	Autorimessa (unità sub.24)	16,15 mq	100%	16,15 mq
Totale		1.070,55 mq		857,18 mq

Per conoscere il valore di compravendita dei beni si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Al successivo paragrafo 12 sono state riportate le valutazioni delle diverse banche dati reperite.

Nel determinare il valore a metro quadro dei fabbricati si è inoltre tenuto conto non solo dei valori

medi di mercato, ma si è fatto riferimento a quanto precedentemente esposto e alle condizioni del bene e in particolare al fatto che i lavori di ristrutturazione non sono mai stati completati e che la quasi totalità dei beni si trova allo stato grezzo.

Dalle indagini svolte è corretto, a parere della scrivente attribuire, al bene i valori di seguito riportati:

- Unità al grezzo (mappali 195 sub.15-16-17): 500,00 €/mq.
- Autorimesse al grezzo: 7.000,00 € a corpo;
- Autorimessa sub. 21: 10.000,00 € a corpo;
- Unità mappale 236: 850,00 €/mq.
- Terreni (mappali 163-202): 5,00 €/mq.

Le autorimesse, come di solito avviene per tale tipologia di beni sono state valutate a corpo attribuendo a ciascuna un valore di stima di 7.000,00 €/cad, ad eccezione del mappale sub.21, che si trova in migliori condizioni e i cui lavori sono stati terminati, a cui è stato attribuito un valore di 10.000,00 €.

Al fabbricato identificato dal mappale 236, i cui lavori sono di fatto terminati ad eccezione del completamento e ripristino dell'impianto elettrico e termico sanitario è stato attribuito un valore pari a 850,00 €/mq. Si precisa che nei valori attribuiti ai beni deve ritenersi ricompreso quello delle aree urbane esterne di pertinenza ai fabbricati descritte al punto J della presente relazione.

Relativamente ai terreni che fanno parte del lotto, visto che la potenzialità edificatoria da essi posseduta, verrà difficilmente sfruttata, trattandosi di terreni, parzialmente in pendenza, in un contesto poco urbanizzato e quindi scarsamente appetibili per potenziali investitori, si è ritenuto idoneo determinarne il valore utilizzando come parametro di riferimento i valori agricoli medi della zona agraria 4 in cui ricade il Comune di Neviano degli Arduini, maggiorandone poi il valore per tener conto della potenzialità edificatoria di cui godono i terreni anche se difficilmente l'intervento verrà realizzato. Infatti, i costi di costruzione di un immobile, negli ultimi anni hanno subito aumenti non indifferenti e ad oggi il costo medio di costruzione si attesta sui 1.300,00/1.400,00 €/mq. A tali costi bisogna poi aggiungere gli oneri da versare alla pubblica amministrazione, nonché i compensi riservati alle figure professionali necessarie per realizzare l'intervento (progettista, collaudatore, topografo, etc...). Dato che i prezzi unitari di vendita e realizzo per gli immobili della zona nuovi si attestano attorno ai 1.500,00/1.700,00 € si comprende come l'intervento immobiliare possa essere

scarsamente remunerativo e quindi poco appetibile per eventuali soggetti interessati.

Rapportando i singoli valori prima stimati, alle superfici dei beni a cui si riferiscono, si ottiene il valore da attribuire a ciascun cespite, come meglio precisato nella successiva tabella.

Tabella 3 - Consistenza e valore dei cespiti del lotto

CESPITE	SUPERFICIE	VALORE €/mq	VALORE
Deposito (mappale 195 sub.17)	60,38 mq	€ 500,00	€ 30.187,50
Abitazione (mappale 195 sub.15)	271,40 mq	€ 500,00	€ 135.700,00
Abitazione (mappale 195 sub.16)	271,40 mq	€ 500,00	€ 135.700,00
Abitazione Mappale 236	171,95 mq	€ 850,00	€ 146.159,63
Autorimessa (unità sub.20)	16,30 mq	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Autorimessa (unità sub.21)	17,00 mq	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Autorimessa (unità sub.22)	17,00 mq	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Autorimessa (unità sub.23)	15,60 mq	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Autorimessa (unità sub.24)	16,15 mq	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Terreni (mappale 202-163)	2180,00 mq	€ 5,00	€ 10.900,00
Totale	3037,18 mq		€ 496.647,13

Da quanto sopra esposto, il valore dei cespiti e dei terreni che costituiscono il presente lotto risulta essere pari € 496.650,00; da tale valore è necessario detrarre i costi che dovranno essere sostenuti per sanare le difformità riscontrate presentando le relative pratiche sia in Comune, che presso la locale Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, che vengono di seguito riportati:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Neviano degli Arduini a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 2.000,00 minimo;
- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Neviano degli Arduini a seguito della presentazione della pratica paesaggistica: € 1.000,00 minimo;
- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Neviano degli Arduini a seguito della presentazione delle pratiche in sanatoria e della conformità paesaggistica, in virtù delle difformità riscontrate: circa € 200,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Neviano degli Arduini della pratica in sanatoria e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali: € 10.000,00 (valutazione indicativa media di mercato al netto di oneri di previdenza ed I.V.A. di legge dovuta);

- Importo diritti di segreteria richiesti dall’Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali per la presentazione delle planimetria aggiornate: € 450,00 (importo dovuto alla data attuale):

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione delle pratiche edilizie in sanatoria una volta che queste saranno presentate. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all’abuso commesso.

Detraendo il valore delle spese che sarà necessario sostenere per sanare gli immobili stimato in circa € 13.650,00 il valore del bene risulta essere pari a € 483.000,00; a tale valore è poi necessario applicare, come richiesto dall’ufficio, un abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l’assenza di garanzia di vizi occulti. Così facendo il valore stimato a base d’asta, leggermente arrotondato, diviene: **€ 386.500,00 (trecentottantaseimilacinquecento/00 euro).**

11. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene oggetto della presente esecuzione risulta essere pari: **€ 386.500,00 (trecentottantaseimilacinquecento/00 euro).**

12. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE

Di seguito sono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2023)

- **Comune di Neviano degli Arduini – Extraurbana - Zona agricola**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 205,00 (min.) / 270,00 (max.).

b) FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: secondo semestre 2022)

- **Comune di Neviano degli Arduini (PR)**

- Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
 - Valore di mercato (€/mq): 1.300,00 (min.) / 1.500,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
 - Valore di mercato (€/mq): 190,00 (min.) / 450,00 (max.);

c) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: 2021)

- **Regione Agraria n. 4 – Regione Medio Parma Comune di Neviano degli Arduini**

- Coltura: Seminativo di collina – Valore agricolo (€/Ha): 15.200,00;

d) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Regione Emilia Romagna (periodo di riferimento: 2023)

- **Regione Agraria n. 4 – Regione Medio Parma Comune di Neviano degli Arduini**

- Coltura: Seminativo di collina – Valore agricolo (€/Ha): 15.200,00.

13. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Si fa presente che sulle aree esterne e all'interno dei fabbricati sono presenti materiali di risulta, ma anche di cantiere ancora utilizzabili (recinzioni tipo Pasini, tavole da cassero, baracca di cantiere, gru. Etc.), che se non recuperati dalla società esecutata, dovranno essere adeguatamente smaltiti, con costi non indifferenti. Al riguardo si segnala che i proprietari degli immobili vicini e confinanti si sono lamentati dello stato di abbandono ed incuria in cui si trovano i fabbricati e le aree limitrofe, richiedendo una maggior attenzione e cura delle stesse.

Si evidenzia ancora una volta che la società esecutata, aveva sottoscritto a favore del Comune di Neviano degli Arduini, un Atto unilaterale d'obbligo per cedere all'Amministrazione la porzione di immobile in cui è stato realizzato il Museo Storico della Resistenza. Si precisa che la cessione deve essere perfezionata e completata, infatti il mappale 195 sub.19, che identifica il bagno del museo è ancora in capo alla società esecutata. Al riguardo si rimanda anche a quanto fatto presente dall'Amministrazione nella PEC del 14/02/2023, inviata alla scrivente.

In merito all'utilizzo delle aree esterne di accesso ai beni e anche al Museo e sulla presunta esistenza di un Ente Condominiale per la gestione ed utilizzo di tali aree, si richiama quanto già precisato a

pag.7-8 della presente relazione.

Parma, 14/11/2023

Il tecnico E.S.
Ing. Chiara Prati

ALLEGATI:

- 1) Visura camerale società anni 2022 e 2023;
- 2) Avviso di inizio operazioni peritali;
- 3) Visura catastale attuale e storica;
- 4) Estratto di mappa, elaborato planimetrico;
- 5) Planimetria stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografia;
- 7) Copia provvedimenti urbanistici;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica anni 2022-2023;
- 9) Ispezione ipotecaria aggiornata e relative note;
- 10) Schema descrizione sintetica immobile;
- 11) Perizia privacy;
- 12) Corrispondenza intercorsa con il Comune di Neviano degli Arduini;
- 13) Modello riassuntivo.