



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 73/23**

VERSIONE PRIVACY

LOTTO TRE

**TERRENO IN PARTE EDIFICABILE POSTO IN
SALSOMAGGIORE TERME VIA FRATELLI VIGNALI**

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta

nominato con provvedimento in data 15/03/2024

CONTROLLO PRELIMINARE (comune a tutti i tre lotti)

1.1 MODALITA' DI DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE E VERIFICA DELLA STESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della documentazione ipocatastale Tale certificazione copre il ventennio a ritroso a partire dalla data del 23 maggio 2023 e comprende, per ogni lotto, il periodo dall'atto di provenienza all'attuale esecutato, risalendo inoltre fino agli atti di compravendita dal quale è derivata la proprietà. Nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali degli immobili e per ogni immobile è presente il certificato storico catastale.

1.2 GENERALITA' DELL'ESECUTATO

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così individuati:

terreno in piena proprietà censito al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 47 m.le 132 e m.le 304 della consistenza di mq 2.610

immobili di piena proprietà censiti al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 23 m.le 644 sub. 1 cat. A/10 3,5 vani e al foglio 34 m.le 196 sub. 3 cat. A/4 4,5 vani

1.4 CORRISPONDENZA FRA LA SITUAZIONE ATTUALE E LA DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Vi è corrispondenza ad eccezione del fatto che nell'atto di pignoramento tutti gli immobili sono indicati come "terreni" mentre due di essi (al foglio 23 m.le 644 sub. 1 cat. A/10 vani 3,5 e al foglio 34 m.le 196 sub. 3 cat. A/4 vani 4,5) sono palesemente dei fabbricati e come tali censiti al catasto fabbricati.

Si precisa inoltre che, nella nota di trascrizione del pignoramento, tali beni sono correttamente indicati al Catasto Fabbricati.

1.5 MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA IN COMPROPRIETA'

Di tutti i beni è stata pignorata l'intera piena proprietà

1.6 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Stante la situazione oggettiva dei beni pignorati, di diversa destinazione ed ubicazione si propone la vendita in tre distinti lotti dei quali il primo denominato LOTTO UNO è costituito da un appartamento posto in Salsomaggiore Terme Via Fiume n. 8, il secondo denominato LOTTO DUE, è costituito da locali ad uso ufficio posti in Salsomaggiore Terme Piazza Borsellino e Falcone n. 3 ed il terzo, denominato LOTTO TRE è costituito da terreni in parte edificabili posti in Salsomaggiore Terme, Via Fratelli Vignali

Premesso quanto sopra si procede con la stima del LOTTO TRE

II. LOTTO TRE TERRENO IN PARTE EDIFICABILE POSTO IN SALSOMAGGIORE TERME VIA FRATELLI VIGNALI

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreni in parte edificabili posti in Comune di Salsomaggiore, nell'estrema periferia sud, con accesso da Via Fratelli Vignali. Sul terreno è presente un porticato abusivo non accatastato.

Dati catastali:

Il bene figura nel Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 47

m.le 132 seminativo di classe 2 di mq. 2460 con reddito dominicale di E. 12,70 e reddito agrario di E. 17,79 e

m.le 304 seminativo di classe 2 di mq. 150 con reddito dominicale di E. 0,77 e reddito agrario di E. 1,08. Consistenza totale di mq 2.610

Confini: L'insieme dei due sopracitati mappali forma un unico corpo confinante a Nord con il mappale 125 del foglio 47 del Catasto terreni del Comune di Salsomaggiore, a est con il mappale 604 e a salto con il mappale 975, a sud con mappale 975, a salto con via Vignali ed ancora a salto con mappali 965 e 972, a ovest con mappale 965 e a salto con mappali 440 e 340 sempre del foglio 47 del catasto terreni del Comune di Salsomaggiore.

2.2 STATO DI POSSESSO

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato

2.3 PROVENIENZA VENTENNALE

Il lotto tre, costituito da terreni in Via Fratelli Vignali, è pervenuto all'esecutato per acquisto, con atto Dott. Pietro Sozzi del 25/02/2002 rep. 50859 trascritto presso la conservatoria di Parma al n. 3209 di reg. part. in data 08/03/2002,

2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura (pregiudizievoli)

- 1) Sui beni, in data 10/05/2023 al n. 7309 di reg. part., è stato trascritto verbale di pignoramento del Tribunale di Parma in data 20/04/2023 rep 1745 a favore di

Che permarranno sui beni:

Si rimanda inoltre agli atti di provenienza per i patti sulle parti comuni e per ogni ulteriore eventuale gravame.

2.5 VERIFICHE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

Dalle ricerche effettuate è emerso che il fabbricato eretto lungo il lato ovest del lotto è privo di licenze edilizie. Stante le caratteristiche dello stesso non ne è possibile la sanatoria e la stessa sarebbe comunque più costosa del valore del bene stesso, Occorrerà pertanto prevedere la sua demolizione in quanto l'operazione più conveniente è il ripristino dello stato legittimo.

Complessivamente il costo stimato per tale operazione è pari a Euro 15.000,00 comprensivo di IVA e spese tecniche.

2.6 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

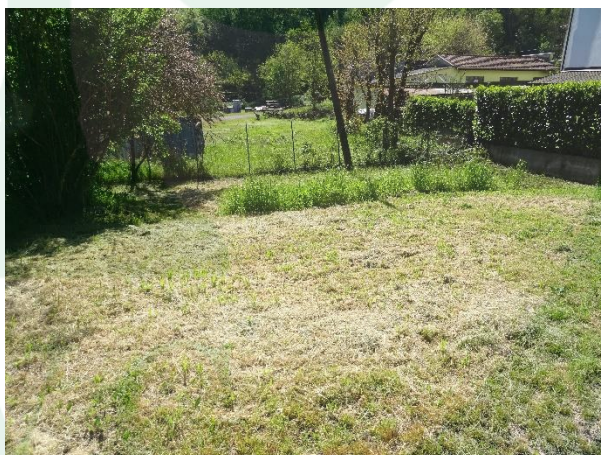
Non vi è un amministratore condominiale

2.7 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni descritti nel presente LOTTO TRE sono costituiti da un appezzamento di terreno di forma pressochè rettangolare (particella 132) e dallo stradello di accesso alla strada (mappale 304) il tutto in un unico corpo. Il terreno è posto in posizione arretrata e nascosta sia rispetto alla strada principale di collegamento fra Salsomaggiore e Pellegrino/Bore che rispetto alla Via Fratelli Vignali dalla quale la porzione edificabile è separata da una fila di abitazioni.



L'area è pavimentata in ghiaia per buona parte e nel lato ovest vi è stato realizzato un porticato abusivo utilizzato come ricovero per i mezzi e le attrezzature di una ditta di costruzioni.



La parte di terreno verso nord-est, degradante verso il torrente Ghiara, è incolta, ingombra di vecchie attrezzature e vi sorge un boschetto di essenze arboree spontanee (per lo più acacie)



Sui terreni sono presenti due pali in cemento di una linea elettrica dismessa.

Il porticato è stato realizzato sfruttando, per il lato ovest, la mura di contenimento del terreno a monte mentre sull'altro lato sono stati eretti sei pilastri in cemento a sostegno della copertura. La copertura presenta come elementi portanti dei traliccetti in ferro sui quali sono posate lastre in fibrocemento presumibilmente, data l'età, del tipo con fibre di amianto. Trattasi di costruzione abusiva che dovrà essere demolita in quanto presenta caratteristiche costruttive tali da renderne antieconomica e di fatto impraticabile la sanabilità.



Sull'area sono inoltre presenti due baracche da cantiere che dovranno essere anch'esse rimosse.

Lo stato di conservazione del bene è mediocre

2.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA E VALORE DEL BENE

La stima è tesa principalmente alla determinazione del più probabile valore di mercato della parte edificabile del terreno alla quale si andrà ad aggiungere il valore minoritario della restante porzione agricola.

Trattandosi di un terreno edificabile, sia pure solo in parte, il metodo di stima accademico è quello della stima in base al valore di trasformazione. Il valore attribuibile al terreno consiste, a grandi linee, nella differenza fra il prezzo dell'edificio che si potrebbe costruire e il costo delle opere ed accessori necessari per la sua realizzazione.

Esiste inoltre un metodo comparativo che si rifà ai valori di mercato di terreni edificabili compravenduti di recente in zona. Verranno effettuate quindi due stime e si proporrà poi il valore medio fra le stesse.

STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

Determinante per la valutazione è la destinazione urbanistica del bene e a tale proposito si riporta parte del C.D.U. (rettificato con comunicazione del 02/07/2024) dal quale emerge che i terreni in oggetto sono così classificati:

in parte nel TERRITORIO RURALE come "ambiti rurali di valore naturale ed ambientale,

in parte nel TERRITORIO URBANO come Tessuti residenziali a manutenzione e completamento indice (uf) 0.3/N piani 2"

in parte nel TERRITORIO URBANO come Tessuti residenziali a manutenzione e completamento indice (uf) 0.5/N piani 2"

Dall'incontro avuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salsomaggiore è emerso che l'Ufficio stesso ha determinato che la superficie edificabile relativa alla porzione con indice di 0,3 mq/mq è di mq. 819 mentre la superficie edificabile della porzione con indice di 0,5mq/mq è pari alla superficie catastale e pertanto 150 mq.

Sempre da detto incontro è emerso che l'Ufficio, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, chiede una verifica sulla eventuale pregressa utilizzazione della edificabilità dei lotti a favore di proprietà limitrofe ma questa verifica è oggi di fatto inibita dalla normativa sulla privacy e comunque, a parere del tecnico scrivente, priva di valenza se non supportata da trascrizioni che evidenzino tale utilizzo edificatorio. Nel caso in esame, essendo recente la classificazione della parte maggioritaria dei terreni (i mq. 819 con indice allo 0,3) non ci sono ostacoli per tale porzione mentre potrà essere eventualmente oggetto di verifiche la potenzialità edificatoria dei restanti 150,00 con indice pari a 0,5 mq/mq.

Altro fattore da considerare è che attualmente lo strumento in vigore è il RUE ma, sulla scorta della Legge Urbanistica Regionale anche il Comune di Salsomaggiore sta adottando il PUG (Piano Urbanistico Generale) che per ora è nella fase di "assunzione" .

Dall'esame delle proposte attuali l'indice dovrebbe rimanere di 0,3 mq/mq su tutta l'area ma il PUG ora proposto potrebbe anche radicalmente cambiare prima della sua definitiva approvazione.

Sulla scorta di quanto sopra si procede con la stima, che avrà comunque carattere prudenziale e che considererà una slv pari a $\text{mq}(819,00 + 150,00) \times 0,3 = \text{mq. } 290,70$.

Ai fini valutativi, sono poi stati considerati la appetibilità commerciale della zona, la presenza di irregolarità edilizie, la presenza di due vecchi pali "Enel" che andranno tolti, la posizione poco visibile nell'ottica di un utilizzo edificatorio, i vincoli urbanistici presenti.

Nello specifico, prescindendo dal valore del suolo agricolo, occorrerà ipotizzare il valore del prodotto finito (nel nostro caso le abitazioni che potranno essere realizzate e poi vendute) e da questo togliere il costo per realizzare tale prodotto costituito dagli oneri concessori da versare al Comune, dalle spese tecniche, dai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, dai costi per le cessioni, dai costi per la realizzazione degli edifici, dagli oneri finanziari, dall'utile d'impresa.

RICAVI IPOTIZZATI riferiti all'intervento nel suo complesso:

Stante le attuali valutazioni in zone assimilabili e considerate le tensioni inflattive oggi presenti si può ipotizzare che le abitazioni finite avranno un valore di Euro 2.200/mq e pertanto come **RICAVI** riferiti all'intero intervento avremmo:

$\text{mq. } 290,70 \times \text{E. } 2.200 = 639.540,00$ per le abitazioni

mq. 290,70 x E. 2.200 x 0.25 = 159.885,00 per gli accessori

per un totale di **RICAVI pari ad Euro 799.425,00**

COSTI IPOTIZZATI riferiti all'intervento nel suo complesso:

Costo per la costruzione dei fabbricati

mq. 290,70 x E. 1400 = E. 406.980,00 per le abitazioni

mq. 290,70 x E. 1400 X 0,25 = E. 101.745,00 per gli accessori

Costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a corpo Euro 20.000,00

Costo per il ripristino delle opere abusive realizzate compreso spese tecniche

A corpo Euro 15.000,00

oneri concessori, convenzioni

a corpo = Euro 60.000,00

sub-totale Euro 603.725,00

spese tecniche e generali 7%

Euro 42.260,00

Utile d'impresa 10%

Euro 60.372,50

Costi finanziari 8%

Euro 48.298,00

per un totale di **COSTI pari ad Euro 754.655,50**

Ne consegue che la differenza fra i ricavi ed i costi è di **Euro 44.769,50** che rappresenta il valore del lotto al quale si deve aggiungere la porzione non edificabile stimato a corpo in **Euro 5.000,00 e quindi il valore diventa Euro 49.769,50**

STIMA COMPARATIVA

Il valore emerso da trattative di terreni edificabili simili in zona è di Euro 180,00 per ogni mq. di slu. Nel caso in esame abbiamo mq. 290,70 x 180 = 52.326,00 dal quale occorre togliere il costo per il ripristino delle opere abusive realizzate compreso spese tecniche stimato in Euro 15.000,00 ed aggiungere il valore della porzione residua di terreno non edificabile stimata in Euro 5.000. Abbiamo così un valore **di Euro 42.326,00**

La media fra i valori individuati con le due tipologie di stima è

$(49.769,50 + 42.326,00) / 2 = \text{Euro } 46.047,75$

abbattimento forfettario previsto dal quesito dovuto alla differenza di costo degli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno e non sui valori catastali e sulla mancata garanzia per vizi occulti e per la bonifica da eventuali rifiuti $46.047,75 \times -20\% = \underline{\text{Euro } 9.209,55}$

restano Euro 36.838,20

che si arrotondano ad Euro 36.800,00

3.0 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI PIGNORATI

Secondo il tecnico scrivente il valore finale del LOTTO TRE è pari a Euro 36.800,00 (diconsi Euro trentaseimilaottocento/00)

Noceto lì 03 agosto 2024

Geom. Flavio Baratta

Allegati:

- 1) ricevuta raccomandata di inizio delle operazioni peritali
- 2) estratto riassunto atto di matrimonio
- 3) visura catastale aggiornata
- 4) Estratto di mappa catastale
- 5) documentazione fotografica
- 6) copia atti di provenienza
- 7) ispezione ipotecaria finale
- 8) CDU primo rilascio
- 9) CDU rettifica per errore del Comune
- 10) schema con descrizione sintetica
- 11) perizia "privacy", depurata dei dati personali
- 12) attestazione di invio di copia della perizia all'esecutato