



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA



ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 19/2024 R.G.E.
Unità immobiliare sita nel Comune di Berceto (PR)
43042 - via Guglielmo Marconi n. 5

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Salvatore Di Carluccio**

ESECUTATO:

CREDITORE PRECEDENTE:

Esecuzione Immobiliare n. 19/2024 R.G. Es. Imm

Relazione dell'Esperto Estimatore

Pagina 1 di



ESPERTO ESTIMATORE: arch. _____ on studio in Parma, 43121, strada al Ponte Caprazucca, nr. 8, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Parma n.258, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Parma al n. 10103..

QUESITO: si rinvia al provvedimento di incarico del 15 marzo 2024

INDICE

1.	Generalità degli esecutati	pag.	3
2.	Ricapiti	pag.	3
3.	Premessa	pag.	3
4.	Controlli preliminari	pag.	5
5.	Risposta ai quesiti:	pag.	8
6.	Quesito n.1 Identificazione del bene	pag.	8
6.1	descrizione immobile	pag.	9
6.2	APE	pag.	22
7.	Quesito n.2 - Costruzioni ante "67	pag.	23
8.	Quesito n.3 - Post "67 titoli abilitativi	pag.	23
8.1	Pianimetrie di rilievo	pag.	25
8.2	Valutazione abusi	pag.	25
9.	Quesito n.4 - "Allegato CDU"	pag.	30
10.	Quesito n.5 - Identificazione catastale	pag.	30
10.1	Dati catastali	pag.	31
11.	Quesito n.6 - "Comproprietà /divisibilità immobile"	pag.	32
12.	Quesito n.7 - "Provenienza dei beni"	pag.	33
13.	Quesito n.8 -	pag.	34
13.1	Conteggi superfici	pag.	35
13.2	Criteri di stima	pag.	36
14.	Quesito n.9	pag.	38
15.	Quesito n.10	pag.	38



datato e in buono stato dal punto di vista strutturale, che necessita di manutenzione straordinaria nelle finiture interne e di una adeguata verifica con le normative vigenti in materia di sicurezza e di igiene-sanitaria per destinazione d'uso ristorazione-ricettiva.

Acquisito con atto di divisione a rogito, in data 24/07/2008, notaio Dott.

(nota di trascrizione Reg. Gen. n. 18655, Reg. Particolare. n. 12728, in data 01.08.2008, e successiva rettifica Reg. Gen. n. 11512, Reg. Particolare. n. 7314, del 27.05.2009), nel quale

(c.f.:) e (c.f.:

) procedevano nella divisione dei beni in eredità dal padre , con l'attribuzione di quota divisionale in piena proprietà a , quale bene personale, tra altri di albergo-pensione in Berceto (PR)

via G. Marconi n. 5;

provenienza nel ventennio: da certificato di denunciata successione della morte del padre (c.f.:), deceduto in data 26.02.2000

(den. 1967/1445 del 24.08.2000), devoluta per Legge in favore dei figli

e , con rinuncia all'eredità del coniuge superstite

, con atto redatto dal Notaio Dott. in data 27.04.2000 (Rep. n. 45284);

provenienza nel ultraventennale: accettazione di eredità da atto Notaio Dott.

, in data 20.10.1946 (Rep. n. 14792 -- Reg. Gen. n. 3869, Reg. Particolare. n. 3482 del 21.11.1946), in favore di

fù , che accettavano l'eredità dei defunti fù fù

, oltre a fù per se e per la figlia minore ;

Atto a titolo informativo: accettazione tacita di eredità da parte dei figli di

, con atto Notaio Dott.

in data 12.12.2002 (Rep. n. 1967/1445 – Reg. Gen. n. 26338, Reg. Particolare. n. 17760 del 24.12.2002);



- in data 06/02/2024 viene depositato pignoramento immobiliare (Reg.gon. 3716, Reg. part. 2852, Cron. 641) notificato a messo Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Parma, i favore di _____ contro _____, gravante sui diritti per le proprietà dell'immobile oggetto di perizia si stima, da parte dell'Avvocato _____ con sede in Pietramelara (CE);

CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente, esperto stimatore, dopo aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnala quanto segue:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione sostitutiva, redatta dal Notaio Dr. _____, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data _____;

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso;
- le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo o/o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la trascrizione del pignoramento è stata richiesta in relazione all'attuale proprietaria per il periodo considerato;
- le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo e/o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva, i dati catastali dell'immobile risultano correlati con la visura effettuata in data 25.03.2024 ed esattamente Foglio 79, Particella 520, del Catasto Urbano del Comune di Berceto (PR), provenienza da atto notarile redatto dal notaio Dott. _____, del 24/12/2002;

come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva sulle unità immobiliari di cui all'Esecuzione 19/2024, risultano, nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:

- nota di Trascrizione n. reg. gen. 18655 e n. reg. part. 12728 del 01.08.2008 e successiva



rettifica n. reg. gen. 11512 e n. reg part. 7314 del 27.05.2009 relativo ad atto notarile di divisione; - nota di trascrizione n. reg. gen. 26111 e n. reg. part. 17597 del 21.12.2002, relativa alla denuncia di successione in morte di _____ ; - nota di trascrizione n. reg. gen. 3869 e n. reg. part. 3482 del 21.11.1946, per atto di eredità;

Il sottoscritto perito stimatore arch. _____, dichiara di aver espletato le seguenti formalità:

- non è stato possibile acquisire il, certificato di stato civile e di residenza della sig.ra _____ in quanto nonostante le richieste con solleciti al Comune di Berceto a tutt'oggi non sono stati ricevuti. (richiesta con PEC in data 27/03/2024, sollecito con PEC in data 02/08/2024, sollecito con PEC in data 07/09/2024)

- in data 15 aprile 2024, alle ore 10:00, alla presenza del custode Dr. _____, viene effettuato un primo sopralluogo di accesso presso l'immobile in Berceto (PR), via Guglielmo Marconi n. 5, con destinazione d'uso albergo-pensionato composto da n. 4 piani fuori terra completo di piano seminterrato per inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto ha effettuato un primo controllo con le planimetrie catastali, reperite in data 25/03/24 e lo stato di fatto di fatto dell'immobile; effettuato rilievo fotografico degli esterni e interni limitato solo ad alcuni piani e alcuni vani che per motivi di privacy non era stato al momento possibile (vedi allegato n. 3);

- nei mesi successivi sono proseguite le operazioni peritali effettuando altre ricognizione dei luoghi, completando i rilievi fotografici sia degli esterni che degli interni, effettuando rilievi metrici di controllo, con difficoltà di accesso nei singoli vani dell'albergo, per la verifica dello stato di fatto dell'immobile stesso, con la documentazione relativa agli elaborati grafici dei titoli abilitativi autorizzati comunali dello stato legittimo dell'immobile stesso e con le relative planimetrie catastali. (vedi allegato n. 4-6-11);



- nei mesi successivi sono proseguite le operazioni peritali effettuando incontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Berceto per l'accesso agli atti, ricercato e reperiti i titoli edilizi abilitativi riguardanti l'immobile colpito dalla procedura esecutiva in oggetto;(Vedi allegato 6);

- effettuato visure catastali per immobile e storica (NCEU) e acquisito planimetrie dell'immobile oggetto della presente procedura; (Vedi allegato 4);

- reperito Ispezione Ipotecaria presso gli uffici del U.T.E. Di Parma, Conservatoria dei Registri Immobiliari; (Vedi allegato 5);

- svolto ricerche presso i servizi di Pubblicità Immobiliare con indagini sul valore di mercato della zona di Salsomaggiore Terme ed in particolare nel comune di Berceto (PR) ;

1)- DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili sono elencati catastalmente nel seguente elenco:

- unità immobiliare sita nel Comune di Berceto (PR), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 79, part. 520 (ex 506), Cat. D/2;

2)- CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALI E DESCRIZIONE come da atto di pignoramento: c'è corrispondenza nell'identificazione catastale degli immobili senza una descrizione sommaria della tipologia e della distribuzione interna dell'unità immobiliare.

3)- SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento viene definito in lotto unico in quanto composto da unica tipologia con definita destinazione d'uso.

4)- MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ'

risulta proprietaria per il diritto di proprietà.

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



III

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente esporto stimatore, in ottemperanza alle disposizioni ricevute dall'III.mo Giudice dell'esecuzione, procede di seguito a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. nel verbale di conforimento dell'incarico di che trattasi.

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE...:

Ubicazione: comune di Berceto (PR), via G. Marconi n. 5;

Diritto reale pignorato: Diritto di: Proprietà per 1000/1000 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1) come censito al catasto Fabbricati del Comune di Berceto A788 (PR);

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO:

Al fine di individuare con esattezza il fabbricato oggetto di perizia si riporta di seguito la vista aerea (parte est del centro abitato di Berceto) della zona con l'immobile evidenziato da cerchiatura di colore nero.

Vista aerea dell'ubicazione dell'immobile in Berceto (PR)



vista aerea particolareggiata dell'immobile





tipologia:

fabbricato

a

destinazione albergo-pensionato (D/2 alberghi e pensioni; incluse le locande, i villaggi turistici, le case di riposo o pensionati per anziani.), da terra a tetto, con piccola area esterna di accesso e bussola d'ingresso, composto da n. 4 piani fuori terra, da piano seminterrato con destinazione servizi igienici di pertinenza del ristorante, da piano rialzato costituito da vano scale, atrio, sala ristorante e parziale locale adibito a cucina e n. 3 piani contenenti n.5 camere/cad complete di bagni interni, disimpegno e relativo vano scale. (Vedi allegato 4-6-7-11)

Le facciate sono finite con intonaco al civile per esterni, con relativa tinteggiatura di color bianco datato, in medio-buone condizioni, vani finestra con riquadro a doppia cornice a tinteggio color grigio scuro e chiaro, fascia angolare a tinteggio della stessa tonalità' delle cornici, caratterizzate da ampio sporto di gronda in c.a. completo di tinteggiatura, oscuranti a tipologia tapparelle in pvc di color verde, balconi in c.a. e parapetto in ferro colore grigio, pluviali in pvc di colore grigio chiaro, zoccolatura alta corrispondente al piano seminterrato in muratura in pietra a facciavista, e manto di copertura presumibilmente in tegole di laterizio.

PROSPETTO NORD

PARTICOLARE PROSPETTO OVEST

Esecuzione Immobiliare n. 19//2024 R.G. Es. Imm

Relazione dell'Esperto Estimatore

Pagina 9 di





PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST



Accessi: l'edificio si affaccia direttamente sulla pubblica via Guglielmo Marconi n. 5,



previo un cancelletto che immette in una camminamento, completo di relativa recinzione in ferro e bussola in ferro e vetro, sostenuta sul fianco, prospiciente il lato sud, di contenimento del terreno a livello superiore con muretto controterra in pietra a facciavista, a confine con la via Giovanni XXIII°.

PARTICOLARE VIALETTO E RECINZIONE



PARTICOLARE BUSSOLA INGRESSO



Caratteristiche generali della zona di ubicazione: L'immobile è ubicato in pieno centro abitato di Berceto e dista a circa Km 57 da Parma, Km 55 da La Spezia, da Km 5 dal casello autostradale A15 di Berceto e da Km 30 da Fornovo di Taro è a prevalente destinazione residenziale e di villeggiatura anche se attualmente poco ricettiva a causa dell'attuale situazione contingente economica, servita dai servizi di trasporto su strada (A15 e strada statale 62 della Cisa).

Composizione interna: l'immobile, oggetto di esecuzione, è composto da:



- **piano seminterrato:** composto da vano scale, disimpegno, antibagno con top e due lavabo ad incasso completi id rubinetteria in acciaio e specchio oltre a vari accessori (dispenser di tovagliolini carta, di sapone ecc.) e n.4 servizi igienici oltre ad un ripostiglio; pavimentazione e rivestimento in ceramica, modulo cm 20 x 20, verde scuro per il pavimento e verde chiaro per il rivestimento con inseriti moduli verde scuro e piccola cornice intermedia e di chiusura superiore, porte interne in legno del tipo tamburato di colore beige chiaro con riquadrature in verde e ferramenta in ottone; servizi con wc di ceramica bianca e vaschetta incassata e in alcuni bidet sempre in ceramica bianca.

PARTICOLARE ANTIBAGNO



PARTICOLARE ANTIBAGNO



Pareti e soffitti finiti con intonaco al civile e relativa tinteggiatura di colore bianco, serramenti esterni, finestre in legno mordenzato e vetro a lastra unica del tipo smerigliato con apertura a vasistas, posti ad altezza di cm 150 dal pavimento per la quota di livello del seminterrato, completi di cassonetto, sempre in legno della stessa finitura delle finestre, per l'alloggiamento delle tapparelle in pvc.

PARTICOLARI SERVIZI IGIENICI





PARTICOLARE ANTIBAGNO



PARTICOLARE VANO SCALE SEMINTERRATO



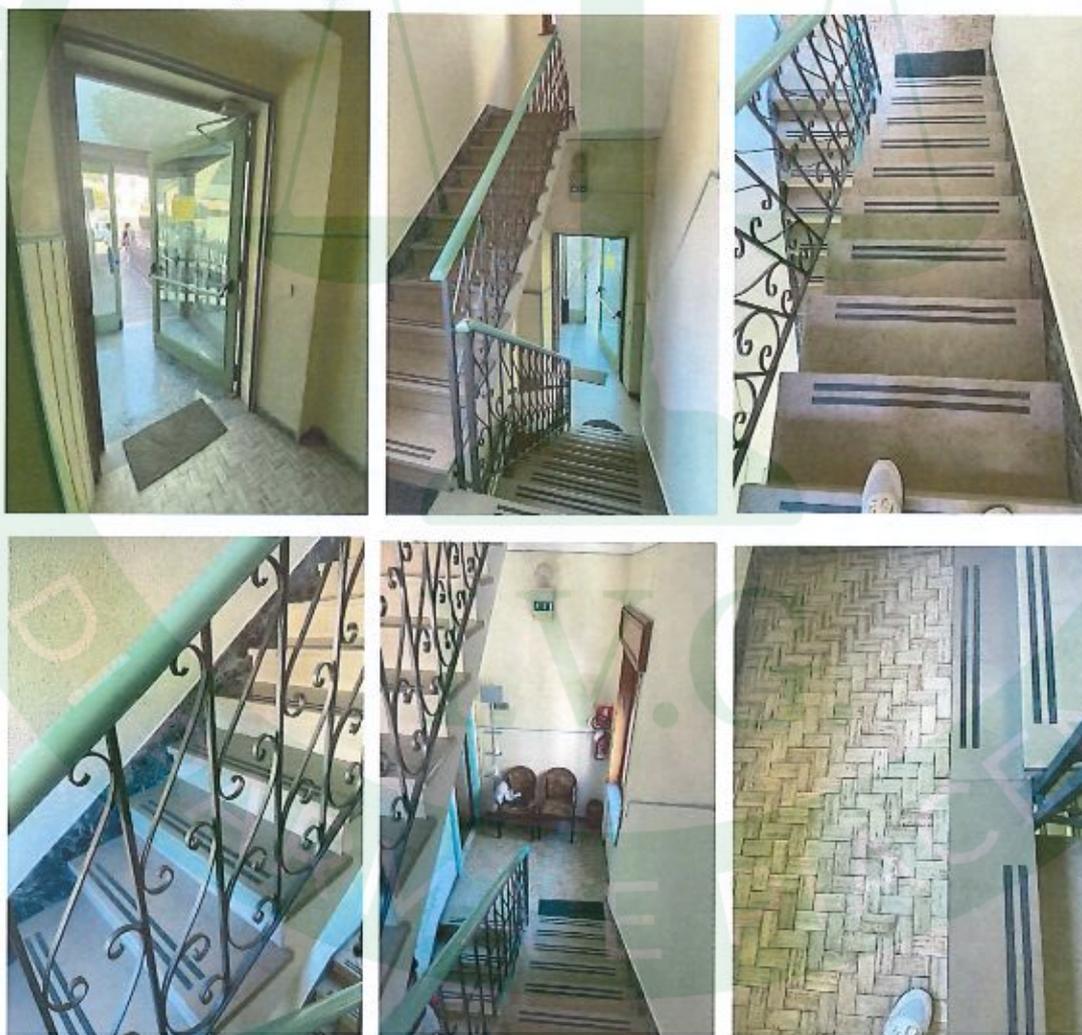
- piano terra-rialzato: composto da vano scale, atrio ingresso ristorante, disimpegno di



collegamento con il negozio e di accesso alla veranda, oltre alla porzione di superficie della cucina facente parte dell'immobile oggetto di esecuzione.

Vano scale: porta d'ingresso in ferro e vetro ad anta unica completa di maniglione antipatico, verniciata colore verde, pavimento in piccole piastrelle rettangolari in materiale lapideo, con soglie in pietra grigio scuro, gradini con alzate e pedate in marmo tipo rosa di Verona, zoccolo della rampa in marmo colore verde, parapetto in profilati di ferro color micaceo grigio a disegno semplice, corrimano in tubolare color verde, pareti con parte inferiore finita a smalto lavabile per un'altezza di circa cm. 100, finita con sottile cornice in legno di colore verde, parte superiore con tinteggio del tipo spatolato di colore ocra, soffitti ed estradosso rampe tinteggiati bianchi.

FOTO PARTICOLARE VANO SCALE

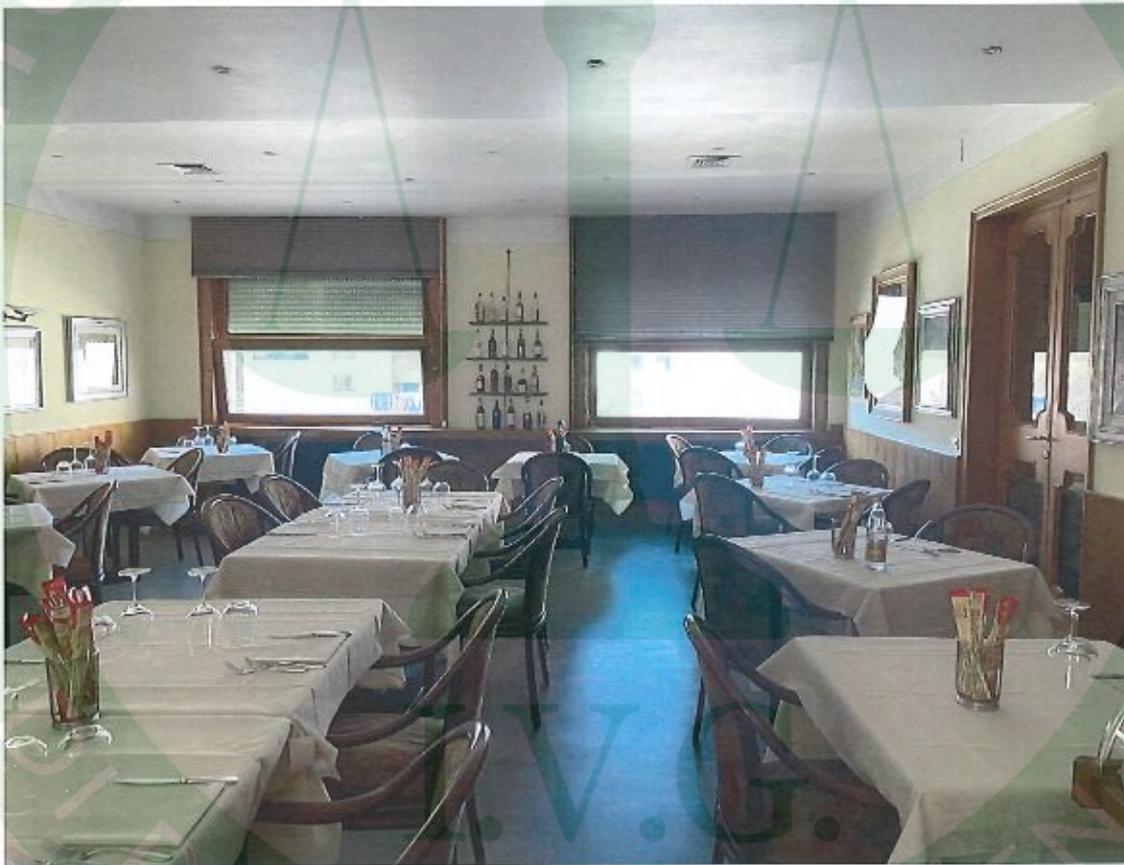


Ristorante: pavimento in piastrelle di modulo rettangolare di color verde grigio, posato a



correre, battiscopa in legno di colore marrone scuro, pareti e soffitto finiti a intonaco al civile per interni completi di tinteggio di tonalità gialla per le pareti e bianco per il soffitto, le pareti hanno una specie di boiserie inferiore per un'altezza di circa cm 90, in legno mordenzato, le ampie aperture finestrate superiori sono in legno e vetro camera con apertura a vasistas, e relativi cassonetti completi di oscuranti a tipologia tapparelle in pvc di colore verde, n. 2 porte interne in legno con pannelli superiori e inferiori in vetro, del tipo a due ante; la sala è caratterizzata da un grande camino centrale con cornice in pietra.

PARTICOLARE VANO SCALE SEMINTERRATO



Controsoffitto centrale ribassato con illuminazione a faretti incassati, risega nella muratura nella parete frontale a quella contenente il grande camino contenente armatura aperta per stoviglie e bottiglie varie a servizio del ristorante, composta da mobile a cassetti e ad ante inferiori con top in marmo verde, mensole in legno e controsoffitti superiore.





Ingresso ristorante: dal vano scale si accede ad un a saletta con funzione atrio di disimpegno alle due porte d'accesso al ristorante, e di collegamento al bar-negozio, saletta utilizzata anche con tavoli, suddivisa da piccola parete divisoria posta a lato della porta d'ingresso e parete divisoria per piccola zona di servizio a lato del passaggio, il tutto realizzato con le stesse finiture del ristorante sia nella pavimentazione che pareti e soffitti.



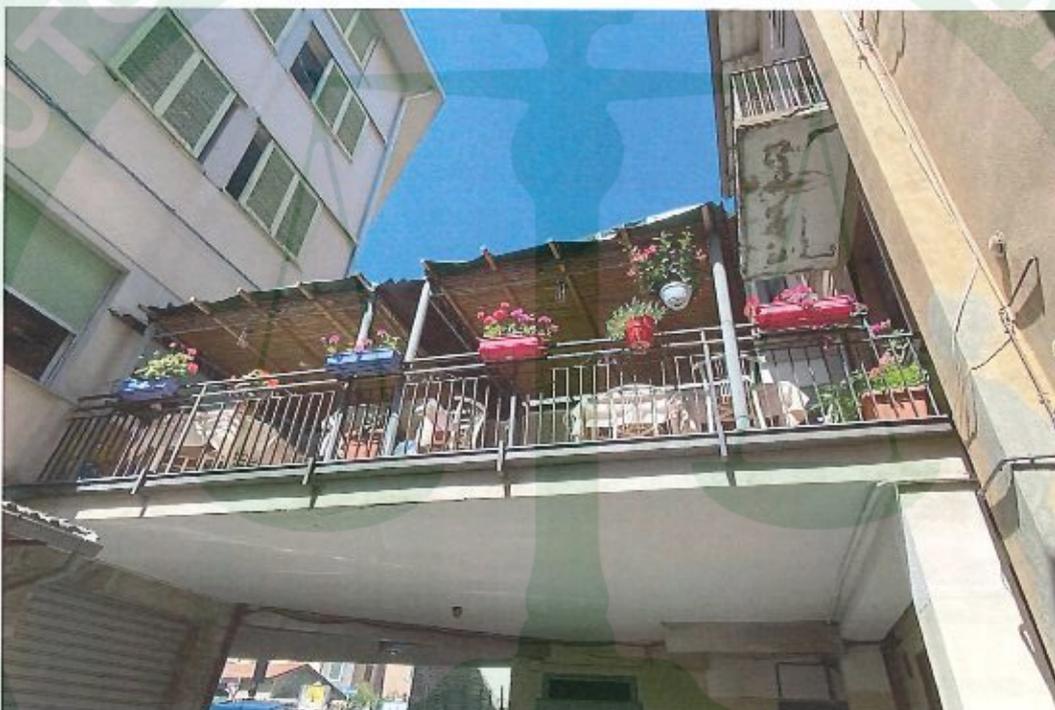
PARTICOLARE ATRIO INGRESSO RISTORANTE



Cucina: pavimento uguale al ristorante, pareti rivestite con piccole piastrelle in ceramica di modulo rettangolare di colore bianco, a tutta altezza, soffitto intonacato al civile completo di tinteggiatura bianca, completa di attrezzatura professionale in acciaio inox.



Terrazzo: locale interessato all'ampliamento della zona ristorazione adibita a colazione, nei mesi estivi, con veduta interna all'area cortilizia, parapetto in profilati di ferro verniciato grigio con corrimano in tubolare di ferro, copertura effimera con montanti e traversi in ferro, manto realizzato con travetti di legno e tipologia a incannicciatura, completa di impermeabilizzazione di telo in pvc.



Albergo: i piani superiori, primo, secondo e terzo, dopo vari sopralluoghi effettuati in tempi diversi per motivi di privacy degli occupanti costituiti nei piani intermedi da pensionati e nell'ultimo da operai, hanno, presumibilmente, la distribuzione interna delle camere uguale per piano, in quanto nonostante non sia stato possibile visionarle tutte, per i motivi di cui sopra, tale divisione risulta anche dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici, allegati ai vari titoli edilizi. I singoli tre piani sono costituiti da: vano scale, corridoio e n. 5 camere complete di servizio igienico interno.

Il vano scala mantiene forme, materiali, colori e finiture perfettamente uguali a quelle del piano rialzato.

I disimpegni delle camere dei tre piani hanno il pavimento in moquette bicolore, battiscopa in materiale lapideo, pareti e soffitto finiti ad intonaco al civile con tinteggio giallo alle pareti e bianco al soffitto, porte in legno del tipo tamburato con pannello di colore simile alle



pareti e telaio verniciato verde .

PARTICOLARE DISIMPEGNO CAMERE



Tutte le camere dei tre piani seguono la stessa tipologia con uguali finiture: pavimento in moquette di colore verde, battiscopa in marmo verde, pareti e soffitto finite da intonaco civile per interni con tingeggiatura giallo alle pareti con lievi tonalità' e bianco ai soffitti:

particolari delle CAMERE





Serramenti esterni, finestre, in legno mordenzato e vetro senza camera, senza guarnizioni di gomma di tenuta, con apertura ad anta, tapparelle avvolgibili in pvc di colore verde complete di cassonetto interno in legno mordenzato.

Impianti tecnologici; tutti gli impianti, elettrico, termico e idrico risultano datati e non conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza (impianto centralizzato a termosifoni).



cantina/garage: il vano accessorio ha una struttura portante a telaio con travi e pilastri in c.a., pavimento in cemento e serramenti a tipologia saracinesca in lamiera di ferro.

PARTICOLARE VANO ACCESSORIO



Eventuali pertinenze dell'immobile: vialetto esterno antistante l'ingresso completo di bussola, locale accessorio con destinazione d'uso come da planimetri catastale "garage"

Esposizione: nel complesso l'immobile essendo semindipendente ha una esposizione quasi diretta verso 3 punti cardinali sud, ovest e a nord

sollecito con PEC in data 02/08/2024

Condizioni di Manutenzione: l'edificio nel suo complesso risulta in generale in condizioni buone soprattutto dal punto di vista strutturale, con spessori delle murature esterne ridotte a quelle che dovrebbero essere conformi alle normative vigenti in materia di isolamento termico, i servizi igienici sono datati e quindi necessitano di manutenzione straordinaria e di verifica per la messa a norma, le finiture delle camere e disimpegni che necessitano di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche Strutturali: struttura portante a telaio in c.a. completa di cordoli interpiani e solai in latero-cemento composti da travetti precompressi e pignatte di laterizio di alleggerimento, tamponamento in laterizio, solaio di copertura in latero-cemento con sporto di gronda in c.a., manto di copertura in tegole di laterizio.

APE: dal contratto di locazione commerciale risulta che l'immobile è dotato di Attestato di



Prestazione Energetica (n. 08052-160985-2020 rilasciato in data 24/11/2020 con scadenza il 24/11/2030);

QUESITO n. 2: AD INDICARE LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REFRIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985;

Dall'accesso agli atti amministrativi richiesti in data 27.03.2024 risulta che l'immobile è stato costruito con Licenza di Costruzione n. 2800 in data 04/10/1962, originaria di ampliamento di fabbricato adibito ad uso albergo e ristorante pertanto iniziato anteriormente al 2 settembre 1966, con regolare Certificato di Abitabilità e agibilità n. 15 in data 01/08/1967.

QUESITO n. 3: ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 2), GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI ABUSIVE EFFETTUATI CONTROLLI O DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, NR. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBJAZIONI GIÀ CORRISPONTE E/O ANCORA DA CORRISPONDERE, IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 OVVERO DELL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Dall'accesso agli atti amministrativi del Comune di Berceto sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1962/10/04 Licenza di Costruzione n. 2800 relativa " costruzione anzi *ampliamento di fabbricato adibito ad uso albergo e ristorante*

1967/08/01 rilascio certificato di abitabilità' N. 15;

1981/01/09 autorizzazione di manutenzione straordinaria in unità immobiliare posta al piano 2°



adibito ad appartamento;

2000/05/11 Concessione in sanatoria n. 231

2000/05/11 Certificato di Abitabilità o agibilità (prot. n. 4761/231) del condono n. 231/86 L. 47/1985 presentata in data 29/09/1986

2003/02/18 DIA decaduta archiviata

dai quali si evince che l'immobile è stato costruito con Concessioni e Certificati di Abitabilità regolari relative agli anni 1962, 1967, concessione in sanatoria e relativo certificato di abitabilità in data 11/05/2000 che come ultimo titolo abilitativo regolare stabilisce la legittimità dell'immobile, in quanto era stata presentata una Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (DIA) n. 13, (prot.n. 1185) in data 18.02.2003, successiva, relativa a: *"Risistemazione interna ed esterna dell'albergo ristorante ..."* ma mai resa operativa in quanto in data 12.05.2008 il Comune di Berceto notifica la decadenza di tale richiesta con conseguente relativa archiviazione con la seguente motivazione: *"...si comunica che, in ottemperanza dell'art. 14 del Regolamento Edilizio Comunale, essendo ormai decorsi inutilmente i 60 giorni utili dalla data di notifica relativa all'integrazione necessaria per la regolarizzazione della Denuncia di Inizio Attività Edilizia stessa e non risultando pervenuta in tempo utile alcuna richiesta di motivata proroga prima delle scadenza del suddetto termine (termine che quindi era fissato alla data del 16/07/2003) è stata accertata l'avvenuta decadenza della pratica edilizia citata, disponendone pertanto l'archiviazione..."*

Dal confronto tra l'ultimo titolo relativo ad una concessione in sanatoria e lo stato di fatto risultano le seguenti diverse difformità:

- 1) piano seminterrato: aumento spessore della muratura di divisione con locale accessorio, diversa distribuzione interna dei servizi igienici con aumento di un vano e vano finestra del vano scala. (lievi difformità che richiedono un aggiornamento delle planimetrie catastali)
- 2) Piano rialzato: ampliamento dei vani finestra e porta del lato nord della sala ristorante (tale



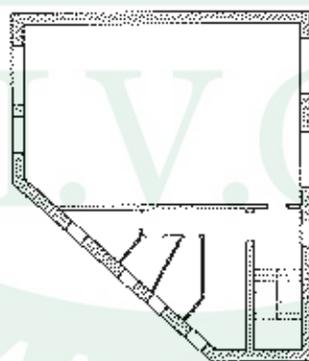
diffomità richiede la presentazione di una sanatoria, in quanto modifica di facciata esterna) oltre ad aumento degli spessori di alcune murature interne

3) piano primo, secondo e terzo: apertura ex-novo di una finestra del vano scale, lato ovest, del piano primo, non presente nella pratica di sanatoria n. 231/1986 (tale diffomità richiede una presentazione di una sanatoria, in quanto modifica di facciata esterna) oltre all'aumento dello spessore della muratura di divisione con il vano scale.

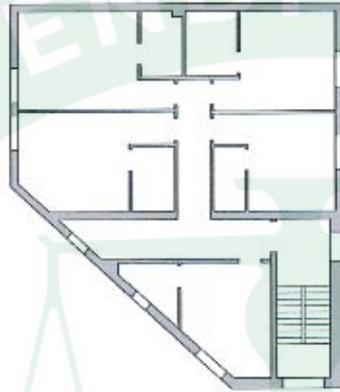
Tali diffomità potranno essere regolarizzabili con la presentazione di SCIA in sanatoria soprattutto per le modifiche esterne di facciata, al fine della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, successivamente si dovrà aggiornare le planimetrie catastali previo presentazione di DOCFA, con un costo complessivo di spese tecniche, oblazione e oneri comunali pari a €uro circa 5.000,00.

Inizialmente l'immobile sembrava avesse diverse diffomità rispetto allo stato attuale ma solo dopo l'acquisizione degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, ricevuti in ritardo si è constatato dal confronto che tali diffomità erano ridotte.

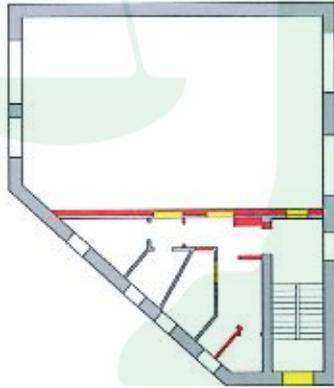
Seguono le planimetrie dello stato legittimato dell'ultimo titolo abilitativo dell'immobile. di sovrapposizione con evidenziato in giallo le parti demolite e in rosso le parti ex.novo e dello stato di fatto, dei piani seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo ,



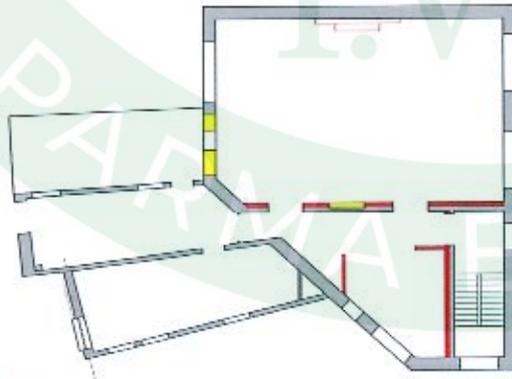
Piano Terzo
84/0219 231.56



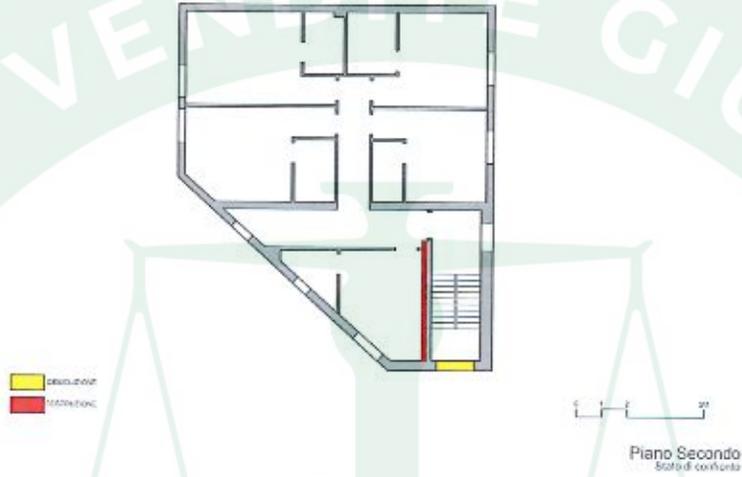
Piano Seminterrato
Sotto al cantinato



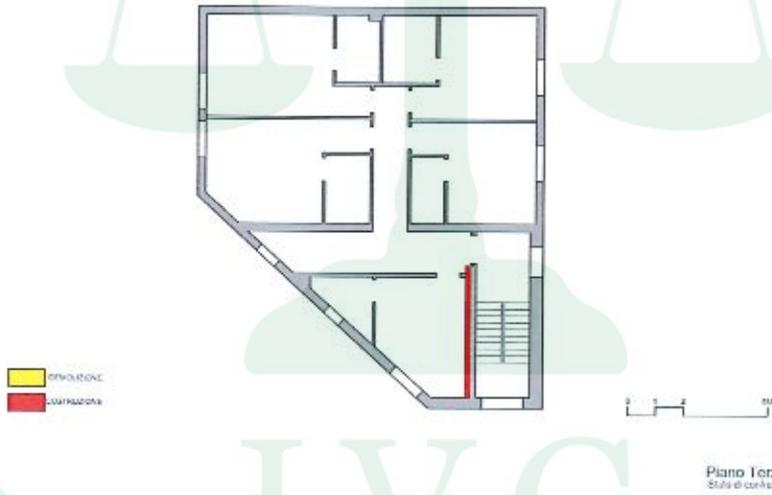
Piano Rialzato
Sala di cantiere



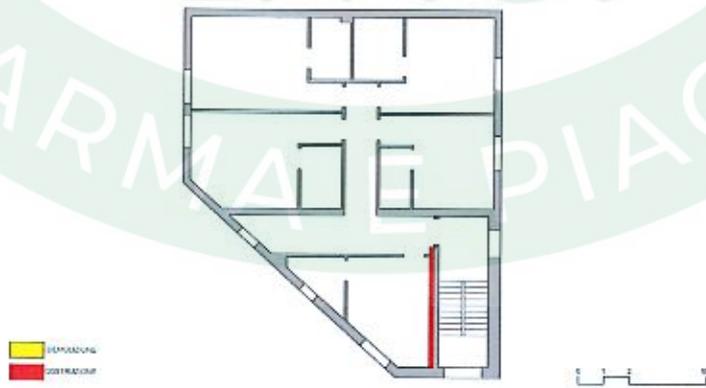
Piano Primo
Stato di completo



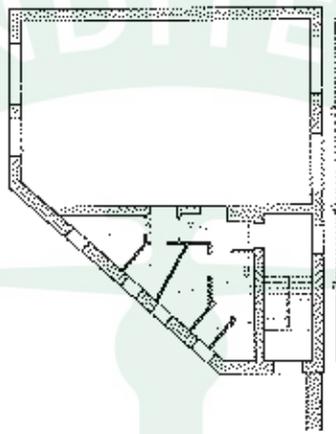
Piano Secondo
Stato di completo



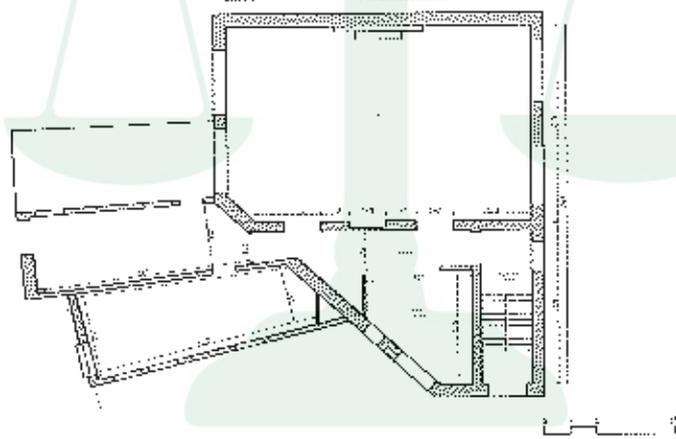
Piano Terzo
Stato di completo



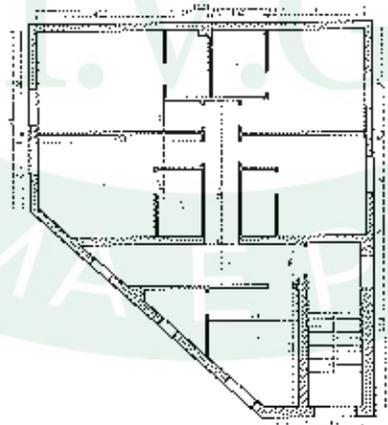
Piano Sottotetto
20/11/27



Piano Rialzo
20/11/27



Piano Primo
20/11/27



PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE;

Alla data di notifica del pignoramento del 06/02/2024, l'esecutato era intestataria di tale immobile in forza dell'atto notarile di divisione del 24.07.2008, in Parma redatto dal Dott. (Rep. 43015, Raccolta n. 5698; (vedi allegato n. 8);

QUESITO n. 7: A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELEVANTI ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMAITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata risultano cronologicamente le seguenti trascrizioni o iscrizioni: (vedi allegato n. 5)

1) 21-12-2002 TRASCRIZIONE A FAVORE, atto per causa morte Reg. Part. 26111, Reg. Gen. 17597, Pubblico Ufficiale

, relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ --
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ contro
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$)

2) 24-12-2002 TRASCRIZIONE A FAVORE, accettazione tacita eredità, Reg. Part. 26338, Reg. Gen. 17760, pubblico ufficiale notaio ()
o accettavano tacitamente l'eredità del loro padre)

3) 01-08-2008 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, atto notarile pubblico tra vivi divisione Reg. Part. 12728, Reg. Gen. 18655, pubblico ufficiale notaio , del 24.07.2008 Rep.43015/5698;

4) 01-08-2008 ISCRIZIONE CONTRO, atto notarile ipoteca volontaria derivante DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Reg. Part. 3561, Reg. Gen. 18656, pubblico ufficiale notaio Rep. 43016/5699 – unità negoziale 1 D2 albergo e pensioni;



5) 20-02-2009 IPOTECA VOLONTARIA, atto notarile ipoteca volontaria derivante DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della (

Reg. Part. 679, Reg. Gen. 3840, pubblico ufficiale notaio DEL
09/02/2009 Rep. 43401/5978;

6) 16-04-2019 ISCRIZIONE CONTRO, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Reg. Part. 1331, Reg. Gen. 7884, pubblico ufficiale

• Rep. 492 del 27/02/2019 (annotazione n-704 del 09/04/2020 cancellazione totale)

7) 21-02-2024 TRASCRIZIONE CONTRO, Reg. Part. 2852, Reg. Gen. 3716 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE . VERBALE DI PIGNORAMENTO, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PARMA, Rep. 641 del 06/02/2024

;

QUESITO n. 8: A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

AL SENSI DEL NOVELLATO ART. 568 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDA AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (allegato C), da quanto recepito nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

- 100% superficie vani principali al lordo dei muri interni e dei muri esterni principali;
- 50% superficie muri di confine con altra unità immobiliare;



- 50% accessori a diretto contatto con gli interni;
- 30% superficie porticati/terrazzi comunicanti con i vani principali;

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno dare una superficie complessiva ai fini commerciali di tutti i piani compreso sala ristorante, cucina disimpegno vari, tranne la superficie con destinazione terrazzo, e accessoria con le superfici che nel valore finale verrà considerata unitaria.

Si ottengono, pertanto, le seguenti superfici commerciali arrotondate, come di seguito definite:

SUPERFICIE LORDA PIANO SEMINTERRATO =	130,00 mq. +
SUPERFICIE LORDA PIANO RIALZATO =	165,00 mq. +
SUPERFICIE LORDA PIANO TIPO 1°, 2° e 3° =	379,50 mq. =
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA =	674,50 mq. =
SUPERFICIE LORDA TERRAZZO =	23,40 mq.
SUPERFICIE LORDA locale accessorio =	100,00 mq.

	sup. lorda	coefficienti	sup. commerciale
superficie lorda complessiva	674,50 mq	100 %	674,50 mq
terrazzo	23,50mq	30,00%	7,05 mq
cantina/garage	100,00	50,00%	50,00 mq
Totale superficie commerciale Lorda arrotondamento			731,55 mq 732,00 mq

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il comune di Berceto (PR), semestre 2/23, per la zona centrale/capoluogo si desume un valore di mercato unitario medio di valutazione pari a Euro 402.600,00 (€ 550/mq)

Dall'esame delle offerte di vendita a libero mercato, rinvenute per immobili simili, ubicati nella stessa zona ed in zone limitrofe, si sono riscontrati dei valori in linea rispetto a quelli risultanti dalla banca O.M.I., pertanto, considerata la tipologia dell'immobile nonché la sua ubicazione, si



ritiene equo adottare un valore unitario di mercato medio pari a Euro 550,00/mq.

schede immobili di comparazione: dalla ricerca del mercato immobiliare nella zona di Berceto risultano da annunci pubblicitari la vendita di:- edificio alberghiero di mq. 700,00, al prezzo di Euro 380.000 (€ 543/mq) [l'attiko] – Albergo in vendita mq. 2.466,00, al prezzo di Euro 830.000 (€ 337/mq) [Global Case]

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto dei quali si è tenuto particolarmente conto nella formulazione delle valutazioni di cui oltre sono rappresentate da:

- Ubicazione della zona in pieno centro abitato a circa Km cinquantasette da Parma, Km cinquantacinque da La Spezia, da Km cinque dal casello autostradale A15 di Berceto e da Km trenta da Fornovo di Taro
- lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, la mancanza di un ascensore conforme alla normativa della legge 13/89 oltre alle norme urbanistiche che richiedono l'obbligo dell'installazione di un ascensore oltre il terzo piano.

Criteri di stima:

Considerata l'ubicazione dell'immobile, la sua consistenza, la classificazione dell'area nello strumento urbanistico vigente, considerate le condizioni attuali di mercato degli immobili e tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e sfavorevoli capaci di influire sulla determinazione del valore, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato", comparando gli immobili in oggetto con immobili di similari caratteristiche.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: le caratteristiche della zona (distanza dal centro di Parma, densità edilizia della zona, ecc.), le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti, viabilità, ecc.), oltre allo stato di fatto dell'immobile in cui si trova. Si considera quindi che:

La valutazione è formulata secondo il più attendibile procedimento estimativo. La stima



dovrà quindi essere formulata attribuendo il giusto peso a diversi fattori: alcuni di carattere particolare, in relazione alla peculiarità del bene ed alle circostanze di natura locale; altri di carattere più generale che possano influire sul giudizio e dipendenti soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare, la valutazione terrà perciò conto della fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Attualmente la situazione congiunturale ed economica ha condizionato negativamente il mercato immobiliare che a tutt'oggi mostra criticità anche turistiche nella zona di Berceto (PR)

A queste considerazioni generali, che naturalmente hanno la loro rilevanza, vanno comunque aggiunte quelle più mirate all'individuazione della reale consistenza del bene da stimare, con i suoi punti di forza e con i suoi eventuali difetti o caratteristiche che ne possano aumentare o diminuire il valore astrattamente ricavato.

Considerata la Superficie commerciale per l'attività ricettiva totale di di c.a. mq. 732,00, quella della zona e del proprio contesto si può prendere in esame il coefficiente del valore economico rispetto medio a quello minore corrente. (€/mq 550,00). (vedi allegato 9)

- Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione del bene;

Si rimanda ai precedenti ai punti del quesito 1.

Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la categoria catastale di D/2

$$1. \text{ mq. } 732,00 \times \text{Euro } 550,00 = \text{Euro } 402.600,00$$

detrazione spese per, sanatorie e aggiornamenti catastali

$$\text{Euro } 366.000,00 - \text{Euro } 5.000 = \text{Euro } 397.600,00$$

- ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%);

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene: € 397.600,00.- 20% = €.



Il contratto è stipulato per la durata di 6 anni con decorrenza dal 01/08/2022 e scadenza il 31/07/2028. Canone di locazione convenuto dalle parti in Euro 14.400,00 annui , da pagarsi in rate mensili di Euro 1.200,00. (vedi allegati n. 14).

QUESITO n. 11: AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

L'immobile in esame non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, ma attualmente oggetto di sequestro preventivo.

QUESITO n. 12: AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI; (vedi allegati n. 4, 6 e 9).

Planimetrie catastali, ultimo titolo abilitativo, sono stati verificati con rilievi metrici effettuati (vedi allegati n. 4, 6 e 9).

QUESITO n. 13: A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCONTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del suddetto bene, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad Euro 331.000,00 (Euro trecentotrentunomila /00).

CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.



