



## **TRIBUNALE DI PARMA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n. 65/2024

Unità immobiliare sita in Palanzano (PR) – Strada Divisione Julia n. 11

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

**ESECUTATI:** .....

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**I.V.G.**

**ESPERTO STIMATORE:** arch. Alberto Tinelli

## CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalgia sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad atto di compravendita del terreno, sul quale è stato edificato il capannone, trascritto all'Agenzia del Territorio di Parma in data 03/09/1970.

2) La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali.

Catasto Fabbricati del Comune di Palanzano

Foglio 45, mappale 432, sub. 2, mappale 748, sub. 1 (tra loro graffati), cat. C3, cl. 1 mq 380, rendita 726,14.

Catasto Terreni del Comune di Palanzano

Foglio 45, mappale 432, esteso ha 0.09.15

Foglio 45, mappale 748, esteso ha 0.04.45

Per quanto concerne i dati catastali storici si riporta di seguito la cronologia delle variazioni.

L'attuale identificazione catastale come sopra riportata deriva da variazione del 21/03/2016, pratica n. PR0040632 in atti dal 21/03/2016 per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni. Con questa variazione sono stati soppressi i mappali 432 subalterno 1 e 748, allora indipendenti tra loro.

Storia catastale del mappale 748:

- in origine si era costituito il mappale 432, categoria C3, consistenza 342 mq, pratica di costituzione del 01/06/2002 n. 108742;
- con pratica di divisione del 19/07/2007 n. PR0203713, dalla soppressione del mappale 432 si è generato il mappale 748, categoria C3 consistenza 163 mq;
- con variazione nel classamento del 25/06/2008 n. PR0149359 il mappale 748, categoria C3 aveva consistenza di 178 mq, poi soppresso per costituire il mapp. 748 sub. 1;

Storia catastale del mappale 432 sub. 1:

- in origine si era costituito il mappale 432, categoria C3, consistenza 342 mq, pratica di costituzione del 01/06/2002 n. 108742;
- con pratica di divisione del 19/07/2007 n. PR0203713, il mappale 432 ha acquisito il subalterno 1, categoria C3 consistenza 225 mq;
- con pratica di variazione nel classamento del 25/06/2008 n. PR0149358, il mappale 432 subalterno 1, categoria C3 ha consistenza di 187 mq;

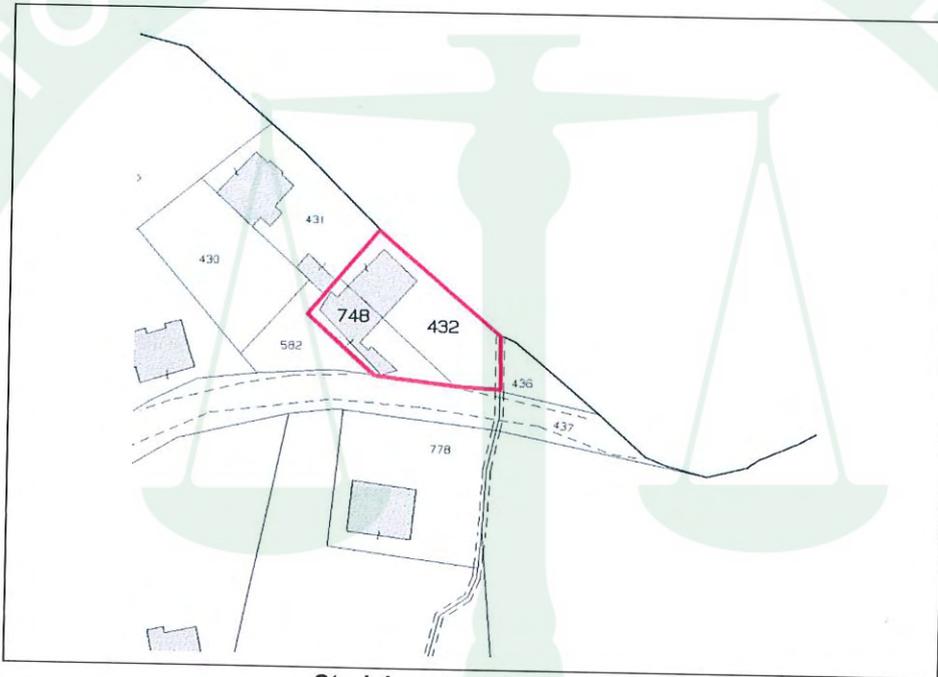
3) All'anagrafe del Comune di Palanzano risulta che .....risiede in Strada Torrente Cedra n. 3 con la propria madre. Nello stato di fatto il debitore occupa il bene pignorato.

Nell'estratto dell'atto di matrimonio di ....., rilasciato dal Comune di Palanzano, risulta che, con provvedimento del Tribunale di Parma in data 20/12/2021 n. 12188/2021, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (.....-.....).

### QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del 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.

### Esatta individuazione e descrizione dei beni pignorati



Stralcio estratto di mappa



Vista satellitare 1



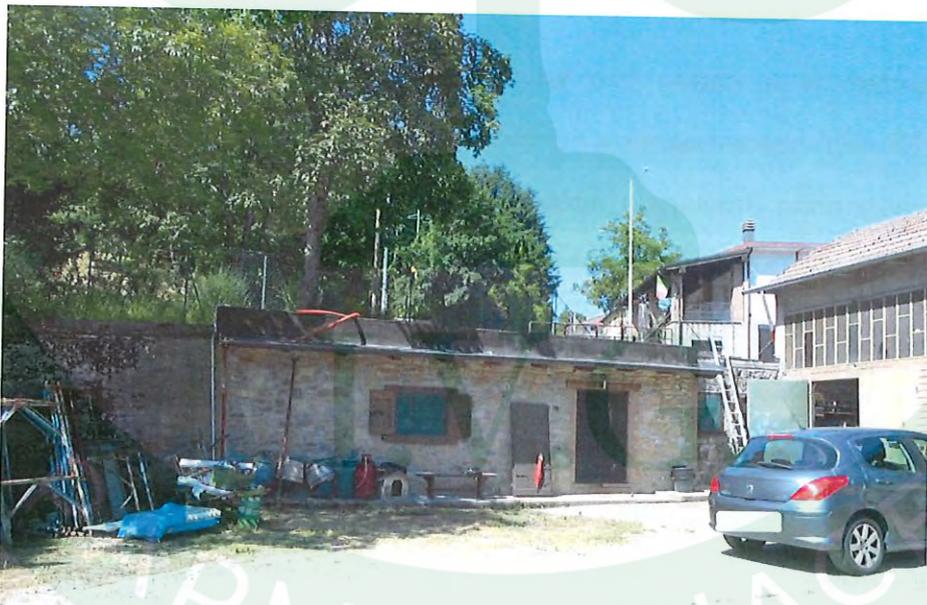
Vista satellitare 2

Il bene pignorato è un capannone artigianale collocato a ridosso della strada statale SS665 (via Giarola) con ampia area pertinenziale antistante.

Trattasi di capannone artigianale accessibile da Strada Divisione Julia tramite cancello carraio metallico a due battenti. Il fabbricato e la relativa area sono recintati su tutti i lati con rete verde e fittoni metallici. A confine con il mappale 482 la rete verde sovrasta muretto in cls. Il fabbricato ha fondazioni in calcestruzzo di cemento armato come tutta la struttura portante. La copertura è costituita da una volta in laterizio misto cemento armato, con sovrastante manto in tegole. La muratura è in forati doppio uni spessore 25 cm. Affiancati al corpo principale sono presenti, con altezze inferiori, due corpi di servizio. Il corpo posto a nord è un deposito mentre quello posto a sud, adibito in origine a ripostiglio, è attualmente utilizzato come zona giorno. Il copro principale è suddiviso in due ampi vani. Nella porzione del capannone posta ad ovest è presente un locale delimitato realizzato come ufficio ed attualmente utilizzato come camera. L'originario vano adibito a bagno e spogliatoio ha mantenuto anche attualmente il medesimo utilizzo. Sia internamente che esternamente la muratura del capannone principale è in blocchi a vista. Il vano

attualmente utilizzato come camera presenta pareti e soffitto intonacati e pavimento finto legno incollato sul battuto di cemento. Nel capannone la pavimentazione è in battuto di cemento, alcune pareti sono tinteggiate di colore bianco sino a circa metà altezza. Il deposito posto a nord ha un'altezza di ml 2,40, presenta pareti intonacate, sia internamente che esternamente, e copertura con piccole putrelle e tavelloni rigati con sovrastante getto in cemento.

Il corpo dei servizi ubicato a sud presenta un rivestimento in pietra. Come precedentemente indicato è attualmente utilizzato come abitazione, pertanto presenta finiture residenziali. Si accede dalla porta in legno nella zona giorno all'interno della quale vi è un angolo cottura. Separato da questa, con una tramezzatura è presente un ripostiglio. Il pavimento di questa zona è in cotto, la copertura, a due falde, ha struttura in legno con travi e travetti e sovrastanti pianelle.



Vista da area pertinenziale antistante l'immobile



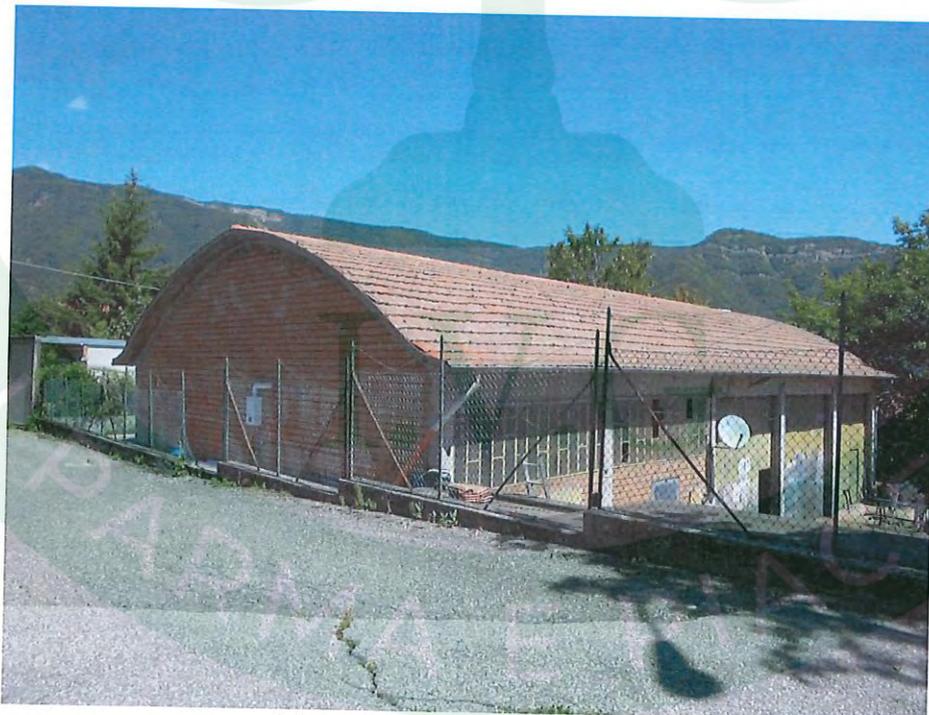
Vista da area pertinenziale antistante l'immobile



Vista da area pertinenziale antistante l'immobile



Vista da strada – fronte nord



Vista da strada – fronte sud



Vista retro

Nella planimetria allegata si evince la conformazione attuale del bene e la campitura azzurra evidenzia gli ambienti che sono utilizzati attualmente come abitazione.

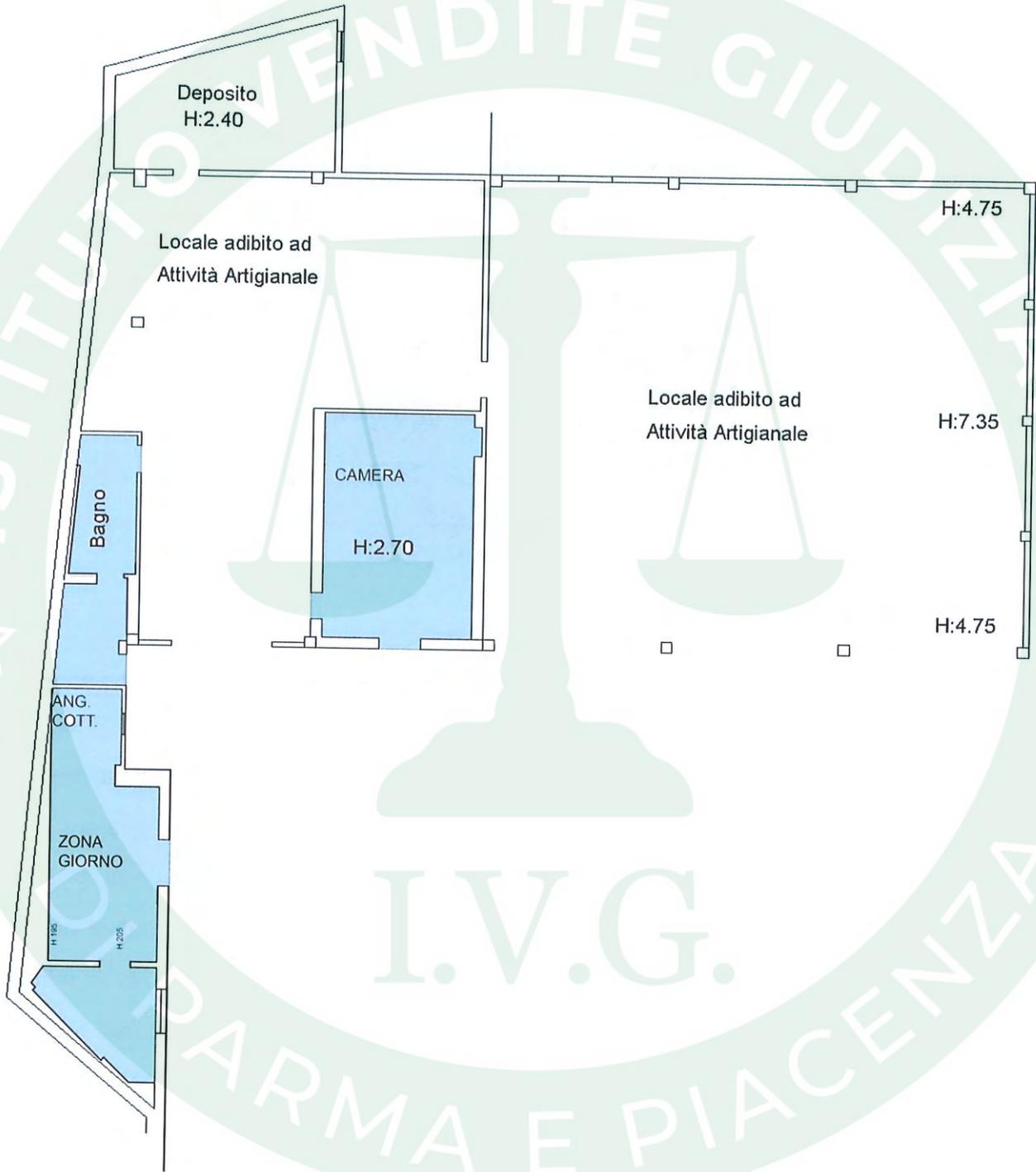
A tal proposito si sottolinea che detto ambito, pur consentendo che unitamente al capannone ci sia l'abitazione del titolare, gli attuali vani utilizzati come residenza non sono legittimi. Al riguardo non è stata presentata alcuna pratica edilizia agli uffici preposti ed in ogni caso non vengono rispettati i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente.

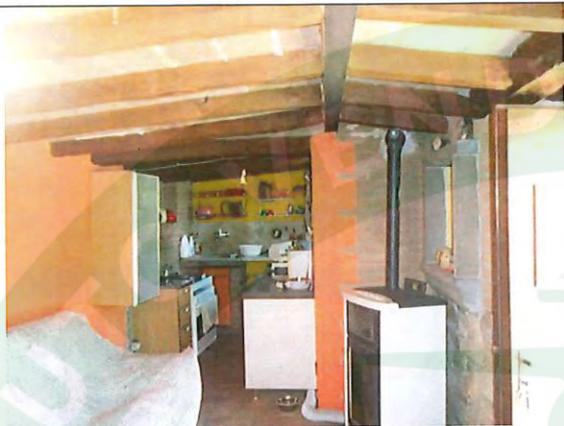
La porzione adibita a zona giorno presenta altezze inidonee avendo in colmo circa ml 2,05 ed in gronda circa ml 1,95. Per accedere al bagno ed alla camera si attraversa porzione del capannone artigianale.

Il capannone presenta ampi portoni in lamiera e sui lati lunghi ampie finestrate fissate con telaio metallico di ripartizione.

Complessivamente il fabbricato versa in mediocri condizioni manutentive.

Di seguito si riporta la pianta del bene pignorato.





Ripostiglio (attualmente adibito a zona giorno)



Ripostiglio (attualmente adibito a zona giorno)



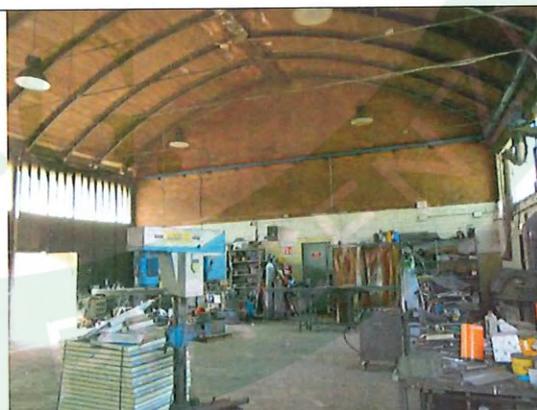
Bagno



Ufficio (attualmente adibito a camera)



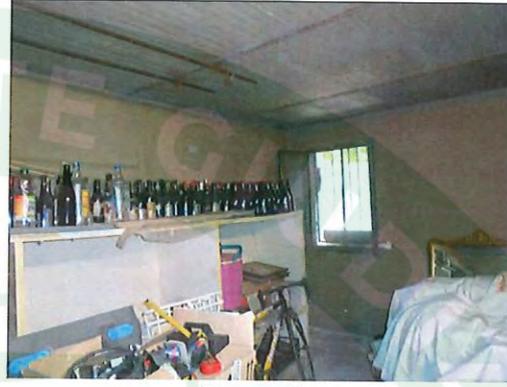
Capannone



Capannone



Capannone



Deposito

### **IMPIANTI**

Il capannone non è riscaldato. La produzione di acqua calda del bagno e della cucina è garantita da una caldaia, collocata esternamente sulla parete del fabbricato, alimentata a gpl.

Attualmente gli ambienti della zona giorno e della camera vengono scaldati da due stufe a pellet. Nel bagno è stata creata una bocchetta collegata con la zona giorno al fine di far passare un minimo di aria calda tra i due vani. Si segnala comunque che, le stufe sopra citate, non rientrano nelle dotazioni impiantistiche del bene.

L'impianto elettrico è in canalina esterna nel capannone artigianale mentre è in parte sottotraccia nelle porzioni attualmente utilizzate come residenza.

### **Confini**

Il fabbricato con l'area pertinenziale confinano con:

- a Nord/Est con strada statale SS665;
- a Sud con strada Divisione Julia;
- a Est con mappale di terzi 436;
- a Sud/Ovest con mappale di terzi 582;
- a Nord/Ovest con mappali di terzi 582 e 431

### **Individuazione lotti**

Viene identificato un solo lotto per la vendita.

## QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

L'edificazione del fabbricato è stata ultimata nel 1971.

## QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad 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 dalla stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 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 oblazioni già corrisposte 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il comune di Palanzano sono stati depositati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione per nuova costruzione di un capannone per ricovero automezzi pratica n. 10/1970 del 25/02/1970. Il capannone industriale è stato ultimato in data 10/11/1971;
- Concessione n. 83/1992 del 14/08/1992 per varianti interne al capannone ad uso artigianale e costruzione di servizi igienici;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 35/2001 del 27/10/2001 con certificato di idoneità statica 25/05/2001.

Si segnalano, inoltre:

- pratica 74/2002 del 14/12/2002 per realizzazione tettoia in ferro antistante il capannone (**mai realizzata**);
- pratica 112/1995 del 16/12/1995 per esecuzione di ricovero mezzi (**rigettata in data 02/05/1996**).

## Verifica conformità edilizia urbanistica e catastale

### CONFORMITA' EDILIZIA

Non sussiste la conformità edilizia in quanto lo stato di fatto presenta difformità rispetto alle piante depositate con l'ultimo titolo edilizio che risale al 2001.

Le difformità riscontrate sono elencate di seguito.

- Nel vano adibito a camera (stato legittimo ufficio):
  - o è stata tamponata la finestra che si affacciava nella porzione posta a sud del locale adibito ad attività artigianale;
  - o è stata tamponata la porta che collegava l'ufficio (ora adibito a camera) con la porzione posta a nord del locale adibito ad attività artigianale;
  - o la finestra verso l'area cortilizia è stata trasformata in una portafinestra;
- Nella porzione adibita a zona giorno e angolo cottura (stato legittimo composto da un bagno ed il ripostiglio):
  - o è stata creata una ripartizione interna per creare un piccolo vano separato dalla zona giorno;
  - o è stata demolita la parete divisoria tra bagno e ripostiglio;
  - o sono state modificate le dimensioni di una finestra e della porta di ingresso;
  - o è stata tamponata finestrella 0,70x0,80;
  - o è stato incrementato lo spessore dei muri perimetrali.
- Nella porzione adibita a bagno (stato legittimo composto da ripostiglio, bagno e disimpegno):
  - o È stata tamponata una delle due porte presenti verso locale adibito ad attività artigianale;
  - o sono state variate le tramezzature interne.

In seguito a riscontro con il tecnico del Comune di Palanzano le difformità riscontrate sono sanabili tramite una Scia in sanatoria. Si stimano le prestazioni professionali in € 3.000,00 oltre ad oblazione pari ad € 2.000,00, in applicazione della L.R. 23 del 23/2004 art. 17.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Non sussiste la conformità catastale in quanto la planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi.

Le differenze riscontrate sono:

- L'ufficio nella planimetria catastale è accessibile unicamente dall'esterno mentre

nello stato di fatto vi è apertura che collega direttamente capannone e ufficio;

- Nel vano con destinazione ripostiglio manca ripartizione che crea due ambienti separati;
- Nella porzione accatastata come ripostiglio vi sono alcune imprecisioni nella rappresentazione grafica delle aperture. In particolare si segnala quella verso nord che è stata tamponata.

Si stimano le spese tecniche comprensive di diritti catastali in € 500,00, per detto aggiornamento mediante pratica DOCFA.

#### **QUESITO 4)**

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

La procedura non riguarda terreni.

#### **QUESITO 5)**

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

#### **Estremi Catastali riportati nell'atto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento viene riportato:

Catasto fabbricati

- Foglio 45, particella 432, subalterno 2;
- Foglio 45, particella 748, subalterno 1;

Vi è rispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Si segnala unicamente l'imprecisione nel definirli al plurale "immobili" come se si trattasse di due unità immobiliari distinte. Si fa presente che i dati catastali sopra riportati sono tra loro graffiati e pertanto si è in presenza di una sola unità immobiliare.

### QUESITO 6)

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene è interamente del debitore.

### QUESITO 7)

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative 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 formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### Provenienza ventennale dei beni

I beni pignorati sono pervenuti al debitore con atto di compravendita in data 06/09/2003 a nome del Notaio Rodolfo Cavandoli, rep. n. 90.366, da parte dei c.....e

..... Il debitore acquistò nella qualità di titolare della ditta individuale omonima con ..... Nell'atto figura che la consorte del debitore, essendo in comunione dei beni, riconosce che il prezzo corrisposto viene pagato con denaro personale del coniuge e che pertanto quanto acquistato resta escluso dalla comunione legale ai sensi dell'art. 178 del codice civile. Si fa, in ogni modo presente, che nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Palanzano risulta che .....e ..... hanno contratto matrimonio in data 24/08/21985 e con provvedimento del tribunale di Parma in data 20/12/2021 n. 12188/2021, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Il venditore ha edificato l'immobile in seguito ad acquisto di area con atto n. 20526 di rep. del Notaio Pietro Micheli in data 05/08/1970.

#### Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito** del 21/05/2009 n. 2037/1161 di rep. notaio Beffa Massimiliano, iscritta a Parma in data 12/06/2009 al n. 2312 del Reg. Part.:

1a) A FAVORE di

1b) CONTRO .....

**2) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo** del 13/07/2011 n. 34850/11866 di rep., notaio Borri Bernardo, iscritta a Parma in data 26/07/2011 al n. 3098 del Reg. Part.:

2a) A FAVORE di

2b) CONTRO .....

**4) Ipoteca con. amministrativa** del 09/11/2016 n. 1006/7816 di rep., Equitalia Servizi di riscossione Spa, iscritta a Parma in data 10/11/2016 al n. 3171 del Reg. Part.:

3a) A FAVORE di

3b) CONTRO .....

**4) Ipoteca con. amministrativa** del 25/05/2023 n. 2521/7823 di rep., Agenzia delle Entrate Riscossione, iscritta a Parma in data 26/05/2023 al n. 1461 del Reg. Part.:

4a) A FAVORE di

4b) CONTRO .....

**5) Atto giudiziario** (verbale di pignoramento immobili) del 07/05/2024, n. 1797 di rep., trascritto a Parma in data 15/05/2024 al n. 7154 del Reg. Part.:

5a) A FAVORE di

5b) CONTRO .....

#### **QUESITO 8)**

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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.

**Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati**

- Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie in atti.
- 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 dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- I coefficienti utilizzati sono:
  - 100% superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali (questi ultimi conteggiati al 50% se confinanti con parti comuni o altra proprietà);

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA			
	mq	superficie ponderata	mq (circa)
CAPANNONE ARTIGIANALE	380,00	100%	380,00
<b>TOTALE SUPERFICIE PONDERATA</b>			<b>380,00</b>

### Determinazione valore di mercato

Si riportano di seguito i dati riportati dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Semestre 2 – anno 2023), per il Comune di Palanzano, per capoluogo e dintorni.

Per capannoni tipici, stato conservativo normale il valore di mercato (€/mq) riportato varia da un minimo di € 135,00 ad un massimo di € 195,00.

Nel 2003 l'immobile era stato acquistato per un importo di € 70.000,00. Andando a ritroso sono state recuperate le quotazioni O.M.I. del 2006 che vanno da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 370,00.

Analizzando il mercato della zona si evince che questa tipologia di immobile ha una scarsa appetibilità.

Interfacendosi con agenzia immobiliare che tratta beni della zona è emerso che la

richiesta di capannoni per attività nella zona di Palanzano e dintorni è praticamente nulla. Potrebbe esserci interesse da parte di chi avesse l'esigenza di provvedere a ricovero mezzi.

Considerato l'andamento del mercato per questa tipologia di bene e i prezzi che, nel corso degli anni, hanno avuto un decremento anche di oltre il 30%, si ritiene congruo, considerata anche la manutenzione generale del fabbricato, al fine della presente stima, applicare un valore al mq di € 165,00. Per l'area pertinenziale non viene applicata la metodologia che prevede di calcolare la superficie scoperta considerando il 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare ed il 2% per superfici eccedenti detto limite, perché, data la tipologia di immobile, il valore dell'area circostante è da considerarsi già compreso nel prezzo individuato al mq per il fabbricato.

Complessivamente il fabbricato è in mediocri condizioni manutentive. Sono state riscontrate precedenti infiltrazioni dalla copertura. Da informazioni pervenute dal debitore pare che la copertura sia stata sistemata. Considerato che durante il sopralluogo l'esame del fabbricato è puramente visivo, e non prevede indagini puntuali, non è possibile appurare se attualmente siano o meno ancora presenti problemi di infiltrazioni. Le finestre in svariati punti presentano rotture. I tavelloni della copertura sono mancanti in alcuni punti della gronda. I portoni sono privi di colore e presentano una scarsa manutenzione.



	mq arrotondati	€/mq	valore commerciale
<b>CAPANNONE ARTIGIANALE</b>	380,00	€ 165,00	<b>€ 62 700,00</b>
<b>AREA PERTINENZIALE</b>	980,00	€ 0,00	<b>€ 0,00</b>
			<b>62 700,00 €</b>

Di seguito si calcola il valore commerciale al netto delle detrazioni derivanti dalla regolarità urbanistica, edilizia e catastale e dai ripristini.

VALORE COMMERCIALE		62 700,00 €
<b>Detrazioni</b>		
Spese tecniche pratica edilizia	3 000,00 €	
Oblazione	2 000,00 €	
Pratica catastale	500,00 €	
<b>totale detrazioni</b>	<b>5 500,00 €</b>	
<b>VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>		<b>57 200,00 €</b>

#### Abbattimento forfettario

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:

$$€ 57.200,00 - 20\% (€ 11.440,00) = € 45.760,00$$

#### Valore finale dei beni

Il valore finale di suddetti beni, al netto delle predette detrazioni ed abbattimenti, arrotondato al migliaio è pari ad **€ 46.000,00.**

#### QUESITO 9)

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1) trattasi di lotto unico.

#### QUESITO 10)

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a

tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato risulta attualmente occupato dal debitore il quale vi risiede occupando porzioni del compendio artigianale. Si precisa che il debitore, ufficialmente, ha la residenza presso altra abitazione del medesimo comune e che l'uso residenziale, dei locali occupati, non è legittimato, sia perché non ha seguito l'iter autorizzativo, sia perché i locali non presentano i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente per la destinazione d'uso residenziale.

#### **Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

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

Dagli strumenti urbanistici del comune di Palanzano si evince che l'unità immobiliare pignorata rientra nel territorio urbanizzato TAV. RUE-CT-04 – art. 3.1.4 RUE. Dalla tavola dei vincoli PSC-CT-06 l'immobile rientra in area a pericolosità morfologica elevata.

L'ambito in cui è inserito il bene pignorato è Zona D1 – artigianale e industriale di completamento – art. 3.2.30 RUE.

L'ambito comprende i lotti edificati occupati da attività prevalentemente artigianali e le aree libere a questi contigue riservate all'ampliamento delle attività esistenti e in casi limitati anche all'eventuale insediamento di nuove attività.

#### **Destinazioni d'uso**

Gli usi ammessi sono quelli di tipo U4 (usi prevalentemente artigianali – industriali non nocivi); U5 (usi produttivi per magazzini di deposito e stoccaggio delle merci e per attività commerciali all'ingrosso); U7 (usi produttivi per attività agroalimentari); U8 (usi produttivi per attività particolari e specialistiche), con possibilità di costruire, per i titolari o il personale di sorveglianza degli impianti, fino ad un massimo di due alloggi di 250 mq di superficie utile più eventualmente 200 mq di superficie per autorimesse e servizi

residenziali non computabili nella S.U.

In presenza di attività già insediate che intendono ampliarsi o trasferirsi sono ammessi gli usi di tipo U3 (usi commerciali – direzionali e per servizi terziari) relativi ai punti a) uffici e locali per la prestazione di servizi terziari; b) centri direzionali integrati e relativi spazi di servizio; c) centri commerciali - integrati e relativi spazi di servizio; d) sale mostra, esposizione, fiere e relativi spazi di servizio e f) attrezzature tecnico - distributive di proprietà privata, attività commerciali all'ingrosso e relativi spazi di servizio e di deposito con i relativi alloggi di custodia nel rispetto degli indici di zona.

È ammessa la realizzazione di impianti di energia rinnovabile di interesse pubblico quali impianti eolici, fotovoltaici ecc... compatibilmente con le previsioni regionali, provinciali e comunali in materia di energia da fonti rinnovabili.

Modalità di intervento - Il piano si attua per intervento edilizio diretto. I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.

Parametri urbanistici - Gli indici urbanistici ed edilizi e gli standards insediativi sono:

- a)  $S_m = 1000$  mq ovvero quella esistente alla data di adozione del previgente P.R.G.
- b)  $U_f = 0,75$  mq/mq ovvero quello esistente + 20% se è già superiore
- c)  $Q = 60\%$  della  $S_f$  ovvero quello esistente + 20% se è già superiore
- d)  $V_I = \geq 0.5$  per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni
- e)  $H_{max} = m 10.50$  esclusi particolari volumi tecnici e impianti produttivi speciali
- f) opere di urbanizzazione primaria: quelle mancanti e quelle eventualmente imposte in sede di concessione.

Ulteriori prescrizioni - Nei casi di particolare complessità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione i soggetti richiedenti sono tenuti ad attuare gli interventi attraverso permesso di costruire convenzionato con il quale si impegnano a realizzarle.

Dalla documentazione catastale i beni non risultano gravati da censo, e livello.

### **QUESITO 11)**

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **QUESITO 12)**

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia ed in allegato è riportata la planimetria e la documentazione fotografica.

### **QUESITO 13)**

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta 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.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 18 settembre 2024

**L'Esperto Stimatore**

arch. Alberto Tinelli

### **ALLEGATI**

- 1) Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato
- 2) Estratto matrimonio
- 3) Avviso di inizio operazioni peritali
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visura catastale
- 6) Estratto di mappa
- 7) Planimetria catastale

- 8) Pianta dello stato reale dei luoghi
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Titoli edilizi
- 11) Ispezione ipotecaria
- 12) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 13) Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)
- 14) Attestazione di inoltro perizia al creditore

