



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

**RELATIVA AL CAPANNONE ARTIGIANALE –
INDUSTRIALE CON ULTERIORE EDIFICIO
DESTINATO AD UFFICI E MAGAZZINI, OLTRE A
TETTOIA, AREA CORTILIVA E TERRENI
PERTINENZIALI, IL TUTTO POSTO -----**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 207/2021 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. FILOMENA ERRICO

ESECUTATA: -----

CREDITORE PROCEDENTE: -----

CONSULENTE TECNICO: ARCHITETTO GIANLUIGI FERRARI

nominato con provvedimento in data: 07/09/2022

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 17/09/2022

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

I

1. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

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 a firma del dottor Stefano Spagna Musso del 28/12/2021), allegando sia le visure catastali e sia la visura camerale della società eseguita.

La certificazione notarile risale fino alla data del 24/03/1980 e quindi è antecedente di oltre un ventennio al presente pignoramento, che è stato trascritto in data 19/11/2021.

Si fa presente che nella relazione notarile il notaio certifica i dati catastali attuali dei beni ma non i dati catastali storici degli immobili.

2. DATI DELLA DITTA ESECUTATA

Denominazione della società: -----

Indirizzo: -----

Codice fiscale: -----

Partita iva: -----

Numero REA: -----

3. RECAPITI:

Telefono cellulare -----

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

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

C'è corrispondenza.

Si segnala una piccolissima imprecisione, in quanto il reddito agrario del terreno individuato catastalmente al -----, è in realtà pari a € 293,80

e non pari a € 25.293,80 come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

Sono oggetto della presente perizia un capannone ad uso artigianale – industriale, un ulteriore edificio destinato ad uffici e magazzini, oltre a tettoia, area cortiliva e terreni agricoli pertinenziali. Quanto in oggetto è ubicato nel comune di -----
----- . Il tutto per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata alla società -----
----- (proprietaria esecutata).

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, vista la distribuzione del capannone e dell'ulteriore edificio destinato ad uffici e magazzini, le caratteristiche delle loro pertinenze e la localizzazione dei terreni, ritiene che siano indivisibili e costituiscano un unico lotto.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

5. CREDITO FONDIARIO

6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

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

III

BENI POSTI IN:

1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Denominazione della società: -----

Indirizzo: -----

Codice fiscale: -----

Partita iva: -----

Numero REA: -----

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI

- Diritto reale pignorato:
- piena proprietà (1/1) dell'immobile sito -----;
- piena proprietà (1/1) del terreno sito -----;
- piena proprietà (1/1) del terreno sito -----.

- Indirizzo:

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

capannone artigianale-industriale disposto su un unico piano con attigua tettoia e cabina elettrica, ulteriore edificio, sempre articolato su un unico livello, destinato ad uffici e magazzini e terreni agricoli posti in adiacenza all'area cortiliva che circonda l'edificato.

- Piani: terra per ciò che riguarda sia il capannone che l'edificio destinato ad uffici e magazzini.

- Superficie Commerciale:

- capannone: 4.417,74 mq (circa)
- edificio a uffici e magazzini: 810,94 mq (circa)
- tettoia adiacente al capannone: 341,28 mq (circa)
- pensilina adiacente all'edificio a uffici e magazzini: 287,29 mq (circa)
- area cortilizia (mappale 13): 30.114,75 mq (circa)

- terreno (mappale 15): 29.173,00 mq (circa)

- terreno (mappale 16): 7.956,00 mq (circa)

- Consistenza catastale:

◆ 35.972 mq, riferibili all'area cortilizia (foglio 42, mappale 13);

◆ 29.173 mq, riferibili al terreno (foglio 42, mappale 15);

◆ 7.956 mq, riferibili al terreno (foglio 42, mappale 16).

- Estremi Catastali:

Capannone con tettoia, cabina elettrica e ulteriore edificio destinato ad uffici e a magazzini:

Area cortilizia (ente urbano):

Terreno:

Terreno:

Corrispondenza con il catasto terreni per gli interi edifici:

- Con i seguenti confini di proprietà nel complesso (dedotti dalla relazione notarile):

per l'intero complesso immobiliare, il tutto considerato in un unico corpo:

- Eventuali Pertinenze e Accessori:

◆ *Pertinenze:* l'area cortilizia.

◆ *Accessori:* -----

- Eventuali millesimi di proprietà:

essendo il capannone con tettoia, l'ulteriore edificio destinato ad uffici e magazzini e i terreni attigui riferibili ad un'unica proprietà, -----, appunto, non esistono, ovviamente, delle tabelle millesimali.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Caratteristiche dell'immobile:

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

♦ *Stabili*: capannone ad uso artigianale – industriale con tettoia, ulteriore edificio destinato ad uffici e magazzini, il tutto con area cortilizia di pertinenza che circonda l'edificato.

♦ *Cespiti*: capannone ad uso artigianale – industriale con tettoia, ulteriore edificio destinato ad uffici e magazzini, il tutto con area cortilizia di pertinenza che circonda l'edificato e terreni agricoli posti a confine con l'area cortilizia.

- Superficie Commerciale:

- capannone: 4.417,74 mq (circa)

- edificio a uffici e magazzini: 810,94 mq (circa)

- tettoia adiacente al capannone: 341,28 mq (circa)

- pensilina adiacente all'edificio a uffici e magazzini: 287,29 mq (circa)

- area cortilizia (mappale 13): 30.114,75 mq (circa)

- terreno (mappale 15): 29.173,00 mq (circa)

- terreno (mappale 16): 7.956,00 mq (circa)

- Composizione interna:

Capannone artigianale - industriale

Il capannone in oggetto è una struttura unica che risulta composta da due nuclei separati tra loro da una doppia parete divisoria che crea un locale un tempo adibito a “zona taglio” posto, più o meno, in posizione mediana rispetto alla forma rettangolare della costruzione. La prima parte del capannone, cioè quella posta in aderenza all'edificio destinato a uffici e magazzini, è un ampio spazio dal quale si può accedere alla zona magazzino che un tempo veniva utilizzata per il ricovero e la conservazione delle varie attrezzature e dei prodotti utili per le lavorazioni da svolgersi. Questa prima parte del

capannone è quella meglio mantenuta dal punto di vista della conservazione del bene, mentre la seconda parte, ovverosia quella che va dallo spazio destinato al taglio verso la tettoia avente struttura metallica, ha una realtà manutentiva scarsa, dove sono rimaste in piedi le strutture verticali (pilastri) e quelle orizzontali (travi e archi per la copertura), mentre i tavelloni che fungevano da manto di copertura, sono in buona parte crollati oppure molto deteriorati.

Edificio destinato ad uffici e magazzini

L'edificio in questione si presenta di forma rettangolare e articola al suo interno una serie di ambiti destinati a magazzini, officina, laboratori, abitazione del custode, sala ristoro, spogliatoio, servizi igienici e uffici. La costruzione presenta un'importante pensilina a sbalzo avente struttura in calcestruzzo, che corre lungo tutto il fronte principale dell'edificio, ovverosia quello prospiciente il cortile.

- Accessi:

L'accesso carrabile al capannone artigianale – industriale è consentito tramite un portone scorrevole situato sul lato lungo dell'edificio, in vicinanza con l'angolo d'unione con l'ulteriore fabbricato destinato ad uffici e magazzini. Un ulteriore ingresso è presente sul lato opposto del fabbricato a servizio del vano creato a circa metà del capannone, un tempo utilizzato come “zona taglio”.

Gli accessi pedonali all'edificio destinato ad uffici e magazzini, sono plurimi e sono tutti situati sotto la pensilina a sbalzo presente sul fronte principale del fabbricato.

- Condizioni di Manutenzione:

- ◆ Discreto stato di conservazione del capannone sino al locale posto in posizione quasi baricentrica, poi condizioni di manutenzione scarse per la rimanente parte del capannone (ovverosia quella parte di edificato che partendo dal locale centrale, si allunga sino alla tettoia metallica).
- ◆ Discreto stato di conservazione dell'edificio destinato ad uffici e magazzini.
- ◆ Normali condizioni manutentive della tettoia avente struttura metallica.
- ◆ Discreto stato di manutenzione dell'area cortiliva che circonda tutto l'edificato.
- ◆ Scadenti condizioni di manutenzione della cisterna e del depuratore.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

CAPANNONE ARTIGIANALE – INDUSTRIALE

♦ Struttura portante: pilastri e travi, sia quelle di conformazione rettilinea e sia di forma arcuata, in calcestruzzo. Le travi a volta del soffitto scontano un'interposizione tra le stesse di tavelloni in cotto e anche di parti con conformazione a “shed” o a “denti di sega” che permettono l'ingresso della luce naturale.

- Pareti perimetrali di tamponamento: in muratura intonacata e tinteggiata per ciò che concerne la prima parte del capannone (cioè quella meglio mantenuta) mentre solo tinteggiate per quello che riguarda la zona magazzino. Pareti in parte intonacate e in parte a vista per ciò che attiene alla seconda parte del capannone (cioè quella peggio mantenuta).

♦ Porta d'ingresso carrabile: struttura in metallo con tamponamento in pannelli sandwich.

♦ Porte interne: non presenti.

♦ Infissi (sia finestre a nastro che elementi dello “shed”): struttura metallica e vetri (ove presenti).

♦ Sistemi oscuranti: non presenti.

♦ Pavimento: in cemento.

♦ Battiscopa: non presente.

♦ Elevatore meccanico: non presente.

♦ Carro ponte: non presente.

- Impianti:

l'impianto elettrico è stato realizzato in esterno; attualmente i corpi illuminanti sono posti sui tiranti metallici delle travi voltate del solaio di copertura della prima parte del capannone, mentre sono a soffitto nella zona magazzini. Nella seconda parte del capannone, quella che va dal vano centrale adibito a “zona taglio” sino alla tettoia con struttura metallica, l'impianto elettrico è quasi totalmente assente, mal tenuto e certamente non funzionante.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

EDIFICIO ADIBITO AD UFFICI E MAGAZZINI

♦ Struttura portante: pilastri e travi in calcestruzzo, solaio di copertura in laterocemento.

- Pareti perimetrali: in mattoni intonacati e tinteggiati per quanto concerne il fronte anteriore, cioè quello che si affaccia sull'area cortilizia, mentre a vista per il fronte posteriore.
- Pareti divisorie tra i vari ambiti creati: in mattoni intonacati e tinteggiati.
- Pensilina aggettante: struttura in calcestruzzo con pannelli di solaio in laterocemento, questi intonacati e tinteggiati.
- ◆ Porte d'ingresso pedonali: struttura in metallo e vetro.
- ◆ Porte interne: in legno, ove presenti.
- ◆ Infissi: struttura metallica, dotati di vetro semplice.
- ◆ Tapparelle: in plastica di color marrone scuro.
- ◆ Pavimenti: dipende dai vari locali, in ogni modo o in cemento, o in marmo, o in ceramica, o in gres.
- ◆ Battiscopa: il legno, ove presente.
- ◆ Zona servizi igienici: sono presenti tre zone principali di servizi igienici, una per gli uffici, una per l'abitazione del custode e una per gli operai.
- ◆ Zona spogliatoi: è presente un vano destinato a tale scopo.
- ◆ Zona uffici: sono presenti due nuclei destinati ad uffici.
- Impianti:

L'impianto elettrico è perlopiù realizzato sotto traccia.

L'impianto dell'acqua è presente e serviva per alimentare le tre zone destinate a servizi igienici e anche la sala ristoro.

Gli impianti telefonico e di riscaldamento sono presenti nelle due zone dedicate ad uffici.

Lo stato di manutenzione degli impianti è, apparentemente, paragonabile a quello del edificio adibito ad uffici e magazzini. Non sono state fornite allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli stessi.

TETTOIA

La tettoia, posta sul lato corto del capannone artigianale - industriale, ha struttura (pilastri e travi) in profilati metallici, copertura in pannelli sandwich e pavimentazione in calcestruzzo.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico presente su una parte della copertura del capannone artigianale – industriale, al momento del sopralluogo ai beni oggetto di perizia non funzionava, così almeno dedotto dallo scrivente sulla base di quanto riportato dal tabellone evidenziante i dati salienti della produzione elettrica, che era completamente spento.

AREA CORTILIZIA (mappale 13)

L'area cortiliva che circonda gli edifici, si presenta perlopiù inghiaia e in parte asfaltata. Visto il non utilizzo dell'area cortilizia da svariati anni, la stessa è in parte ricoperta di vegetazione nata spontaneamente.

DEPURATORE E CISTERNA

Ai margini dell'area cortilizia, ovverosia tra la tettoia metallica e l'argine del fosso, vi sono due costruzioni ambedue di forma circolare, una realizzata in pannelli prefabbricati, il depuratore, e l'altra in mattoni lasciati a vista, la cisterna, che un tempo servivano alle necessità delle varie realtà industriali che si sono succedute nel tempo, ora non più usabili per gli scopi per i quali erano state realizzate.

TERRENO (mappale 15)

Il terreno in questione, situato nella zona sud della proprietà, si presenta non coltivato sul quale sono cresciute, in maniera spontanea, piante, arbusti ed erba.

TERRENO (mappale 16)

Il terreno in questione, che si presenta in ordine, delimita il confine della proprietà dal canale denominato "Fossetta dell'Abate" lungo il fronte posto in adiacenza alla pubblica via.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

gli edifici, cioè sia il capannone che l'ulteriore costruzione, sono posti lungo la strada provinciale -----, in località -----, in una zona a connotazione agricola con poche case sparse poste nell'immediate vicinanze degli edifici oggetto di perizia, tutte riferibili ad aziende agricole dedite alla conduzione dei fondi di loro appartenenza. La dotazione di tutti i servizi necessari (negozi, scuole, supermercati, banche, farmacie, eccetera) è totalmente assente e, per trovare gli stessi, bisogna spostarsi o a ----- oppure a ----- che distano, ambedue circa 4 chilometri.

La toponomastica non è per niente chiara per cui si hanno delle difficoltà nell'individuare -----.

Gli edifici a destinazione artigianale – industriale - direzionale sono individuati nella tavola numero D1_d “Disciplina degli interventi diretti nel Territorio Rurale” del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di ----- e sono posti in zona classificata come “Insediamenti esistenti in territorio rurale di cui all'allegato D.N.3 (scheda 3.32) – titolo iv - artt. 8.2 e 9.1 delle D.N. e allegato D.N.3”, regolata dagli articoli 15.1 e 15.2 (Ambiti portanti della Rete Ecologica Locale), dall'articolo 14.2 (comma 5) (Aree geologiche a classe di fattibilità 2), dagli articoli 15.1 e 15.5 (Nodi ecologici strategici) e dagli articoli 15.1, 15.6 (comma 6) (Infrastrutture Ambientali specifiche: Rete polivalente di fruizione) delle Disposizioni Normative per la Disciplina degli Interventi (D.N.) del PUG. Inoltre, il costruito, è individuato nella Tavola D.N.3 Quadrante 3 “Disposizioni normative per la disciplina degli interventi – Allegato 3: Disciplina degli insediamenti esistenti in territorio rurale”, e, nello specifico, nella Scheda 3.32 del Quadrante 3, che riporta indicazioni maturate dalla “Schedatura e disciplina del patrimonio rurale non connesso con l'attività agricola”. A tal proposito si riporta la scheda in questione del PUG riferibile alle caratteristiche edilizie, agli elementi della REL e alle prescrizioni d'intervento su tutto l'edificato.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

L'accesso pedonale all'area cortiliva pertinenziale del capannone e dell'edificio destinato ad uffici e magazzini non esiste, in quanto vi è solo l'accesso carrabile il quale è costituito da un cancello scorrevole in metallo posto all'ingresso della proprietà.

- Piani: il capannone consta di un unico piano fuori terra di considerevole altezza, in quanto sotto il colmo, con misura effettuata internamente all'edificio, si misurano m. 7,84 circa.

Analogamente l'edificio destinato ad uffici e magazzini consta anch'esso di un unico piano fuori terra, di circa m. 3,96 circa di altezza.

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):
essendo il capannone, l'edificio destinato ad uffici e magazzini, l'area cortilizia e i terreni riferibili ad un'unica proprietà, -----, appunto, non esistono, ovviamente, degli spazi condominiali.

- ◆ Facciate del capannone: in muratura in parte intonacata e tinteggiata e in parte lasciata a vista.
- ◆ Facciate dell'edificio destinato ad uffici e magazzini: in muratura in parte intonacata e tinteggiata e in parte lasciata a vista.
- ◆ Cornicioni capannone: travetti in calcestruzzo con l'interposizione di tavelloni, il tutto a sbalzo rispetto ai fronti dell'edificio.
- ◆ Lattoneria e pluviali: in lamiera la lattoneria. I pluviali sono anch'essi in lamiera sono collocati all'esterno delle facciate degli edifici.
- ◆ Copertura capannone: struttura a volta in travetti di calcestruzzo con interposizione di tavelloni in cotto. Sistema di illuminazione naturale consentito attraverso la presenza di "shed o denti di sega", ovverosia lucernari posti sulla copertura.
- ◆ Copertura dell'edificio destinato ad uffici e magazzini: a due falde.
- ◆ Portone d'ingresso al capannone: struttura in metallo con tamponamento con pannelli sandwich e movimentazione scorrevole.
- ◆ Ascensore/elevatore: non presente.

Dati dell'Amministratore

Essendo il capannone con tettoia, l'ulteriore edificio destinato ad uffici e magazzini e i terreni attigui riferibili ad un'unica proprietà, -----, appunto, non esiste, ovviamente, un amministratore condominiale.

6. STATO DI POSSESSO

Il capannone artigianale - industriale, così come l'edificio destinato ad uffici e magazzini, oltre all'area cortiliva e ai terreni pertinenziali sono liberi da persone e quindi a disposizione della proprietà.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

♦ Nella nota di trascrizione del 24 marzo 1980 n. 2.890 R.P. e n. 3.647 R.G. a favore di ----- e contro ----- vengono riportati i seguenti vincoli, e cioè: “..... *le residue ragioni della società venditrice godranno, unitamente alle ragioni degli acquirenti, dei terreni agricoli posti a sud degli immobili in oggetto, del diritto di passaggio carraio, con automezzi di qualsiasi tipo, sulla striscia di piazzale in fregio al lato est per vuotare, attraverso i cancelli ed il ponte esistenti, sulla strada comunale -----;*

- La “-----” *avrà il diritto di allacciamento alla rete elettrica a mezzo della cabina attualmente esistente ed in esercizio sulle ragioni della compratrice, per un'utilizzazione di 30 kw. Qualora la società venditrice avesse necessità di utilizzare una potenza maggiore, avrà diritto di installare nella citata cabina, a proprie cure e spese, un trasformatore elettrico adeguato alle nuove esigenze;*

- *La società venditrice avrà diritto di allacciarsi alla rete fognaria attualmente esistente ad agli eventuali suoi potenziamenti;*

- La “-----” *avrà diritto di allacciamento alla rete idrica, ed eventuali suoi potenziamenti, esistente sulla proprietà alienata;*”

♦ Esiste, inoltre, una “Costituzione di diritti reali a titolo oneroso” a favore di -----
----- e contro ----- gravante sul fabbricato
individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio -----

e anche sul terreno (ente urbano) individuato al Nuovo Catasto Terreni al foglio -----
-----, per una servitù di elettrodotto.

A tal proposito si riportano integralmente le “Ulteriori Informazioni” che appaiono nella
“Sezione D” nella nota trascritta a Parma il 29 aprile 2010 al n. 5.511 R.P. e al n. 9.009
R.G. riguardante la “Costituzione di diritti reali a titolo oneroso”.

*“Con il trascrivendo atto le parti intervenute hanno convenuto e stipulato quanto
letteralmente di seguito si trascrive e precisamente: "Articolo 1) la società -----
----- come in atto rappresentata, nella qualità di proprietaria del terreno
con entrostante fabbricato posto in comune di Sissa (Parma) distinto con il mappale ----
----- (confinante a partire da nord e proseguendo in senso
orario, con fossetta Dell'Abate, ragioni di terzi, unità immobiliari distinte con i mappali
----- del foglio -----), preso atto
degli effetti derivanti dalla Legge Regionale 31 ottobre 2000 numero 30, concernente
"Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento
elettromagnetico", dichiara di costituire, come costituisce, a favore di "ENEL
DISTRIBUZIONE S.P.A." che, come in atto rappresentata accetta, su detto bene
immobile la servitù relativa all'elettrodotto a 15 kw, il cui tracciato figura evidenziato
con tratteggio di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la
lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, e dei quali servitù e tracciato la
parte concedente dichiara espressamente di aver preso conoscenza. Le parti
convengono e danno atto: A) che l'elettrodotto è costituito da numero 3 (tre) conduttori,
con sostegni del tipo 10/g/24 c.a.c.; B) che il terreno in oggetto figura censito al
catasto terreni del comune di -----, a partita speciale -----
-----, al foglio -----, mappale -----
-----, di ettari -----, are -----
----- e centiare -----, ente urbano senza redditi, e
l'entrostante fabbricato al catasto dei fabbricati al foglio -----
--, mappale -----, categoria -----,
rendita catastale euro -----; C) che detto terreno sarà
soggetto a servitù mediante 1 (uno) sostegno occupante un'area di metri quadrati 9
(nove). Articolo 2) la servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espresso
patto contrattuale e pertanto la parte concedente rinuncia ad avvalersi della facoltà di*

cui al comma 4 dell'articolo 122 del Testo Unico sulle acque e sugli impianti elettrici del giorno 11 dicembre 1933 numero 1775. Articolo 3) la servitù di cui al presente atto conferisce a " ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." la facoltà di: A) far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori; B) collocare, mantenere ed esercitare l'elettrodotto indicato nel precedente "Articolo 1"; C) deramificare od abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", possano essere d'impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; D) deramificare od abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare, ad esclusivo giudizio di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto; E) modificare la tensione dell'elettrodotto, il numero dei conduttori, il numero, il tipo dei sostegni ed il loro posizionamento, salvo la corresponsione di una ulteriore indennità nei limiti dell'eventuale aggravio. Il legname abbattuto durante la costruzione e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimane a disposizione della parte concedente. Articolo 4) la parte concedente, come in atto rappresentata, si obbliga ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto ed inerente servitù, impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù di cui al presente atto. Di ogni eventuale innovazione, costruzione od impianto ricadente nella fascia asservita, dovrà essere data preventiva comunicazione a "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", al fine di consentire alla stessa di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto. Articolo 5) qualsiasi responsabilità connessa e conseguente alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione o alla modifica dell'elettrodotto cadrà a carico di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.". Articolo 6) i danni subiti dalla parte concedente durante la fase di studio e la fase di costruzione dell'elettrodotto saranno valutati e liquidati separatamente al termine di ogni fase. saranno valutati e liquidati a lavori ultimati i danni causati in occasione di riparazioni a carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche all'elettrodotto, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio dell'elettrodotto stesso. La società "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", come in atto rappresentata, si obbliga a rimettere in pristino

stato i manufatti eventualmente manomessi o danneggiati. Articolo 7) quale indennità per la costituita servitù, tenuto conto di tutte le facoltà e gli obblighi previsti dal presente atto, " ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." corrisponde alla parte concedente la somma di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero). Di tale somma la parte concedente rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza a saldo. L'indennità pattuita è da intendersi definitiva e immutabile. la parte concedente dichiara di rinunciare, come rinuncia, a qualsiasi diritto di ipoteca legale ad essa spettante. Articolo 8) ai sensi e per gli effetti della vigenti norme, i sottoscritti attestano e dichiarano: A) che il corrispettivo tra esse parti convenuto per la costituzione di servitù, unitamente alla relativa imposta sul valore aggiunto, è' stato corrisposto da "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." alla società "-----" con i seguenti mezzi di pagamento: assegno circolare numero "-----" emesso da "-----", con sede in Modena, in rappresentanza dell'"-----", con sede in Milano, il giorno -----, a favore di -----" dell'importo di euro 60,00 (sessanta virgola zero zero), recante la clausola "non trasferibile"; B) che la costituzione di servitù di cui sopra è stata tra esse parti conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile; C) di essere consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei suddetti dati. Articolo 9) la parte concedente, come in atto rappresentata, dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del fondo e che sullo stesso non gravano diritti incompatibili con la costituenda servitù; per effetto di quanto sopra la parte concedente, come in atto rappresentata, garantisce "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi, compresi conduttori o coloni che per qualsiasi titolo possano vantare diritti sul fondo o sulle indennità corrisposte per la costituzione della servitù stessa. Articolo 10) la parte concedente, come in atto rappresentata, si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù ed i relativi patti di cui al presente atto facendone menzione nell'atto traslativo. Articolo 11) Le spese e le imposte del presente atto sue dipendenti e conseguenti sono a carico di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.". la parte concedente dichiara che l'operazione posta

in essere, rientra nel campo di applicazione i.v.a. ai sensi del d.p.r. 633/1972 e successive modifiche. Articolo 12) Per quanto non contemplato nel presente atto le parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile ed al Regio Decreto 11 dicembre 1933 numero 1775 ed eventuali modifiche ed integrazioni. Articolo 13) la parte concedente autorizza "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." al trattamento di tutti i dati personali nel rispetto del decreto legislativo 196/2003 nonché a comunicare i dati medesimi anche a terzi in relazione agli adempimenti annessi e connessi al presente atto. Articolo 14) in caso di controversie che dovessero insorgere tra le parti in via esclusiva sarà competente il foro di Bologna. Articolo 15) gli effetti attivi e passivi derivanti dal presente atto decorrono da oggi. Articolo 16) i sottoscritti dichiarano di essere a conoscenza che la presente scrittura privata resterà depositata nella raccolta degli atti del notaio che per ultimo ne autenticherà le sottoscrizioni ed autorizzano fin da ora il predetto notaio a rilasciarne copia a chiunque ne faccia richiesta."

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Parma -----

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Parma -----

- ipoteca volontaria, derivante da concessione di apertura di credito, iscritta a Parma ----

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e addebito esecutivo, iscritta a Parma -----

E dalle seguenti trascrizioni:

- atto tra vivi, compravendita, trascritto a Parma -----
- atto giudiziario, decreto trasferimento immobili, trascritto a Parma -----

- atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto a Parma -----

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Parma -----
--

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

Per i fabbricati in questione, sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di -----

----- i seguenti provvedimenti urbanistici:

- Nulla Osta n. 11/1961, presentato in data 24/04/1961, rilasciato in data 24/04/1961, ---
-----.

- Autorizzazione Edilizia n. 27/1976, presentata in data 05/04/1976, rilasciata in data
26/05/1976, -----

- Licenza Edilizia n. 82/1979, presentata in data 20/12/1979, rilasciata in data
31/12/1979, -----

- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 11/1961 – 27/1976 del 02/07/1976 riferibile
alla costruzione e ristrutturazione del fabbricato industriale di proprietà -----
-----.

- Denuncia d’Inizio Attività (DIA) n. 84/2003, presentata in data 23/10/2003, -----

- Denuncia d’Inizio Attività (DIA) in sanatoria n. 48/2007, presentata in data
23/04/2007, -----

- Denuncia d’Inizio Attività (DIA) n. 133/2007, presentata in data 17/12/2007, -----

- Denuncia d’Inizio Attività (DIA) n. 87/2008, presentata in data 08/07/2008, -----

- Denuncia d’Inizio Attività (DIA) in sanatoria n. 88/2009, presentata in data
07/08/2009, -----

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di
progetto conservate nell’archivio edilizio-urbanistico del Comune di -----

- capannone con edificio adibito ad uffici e magazzini:

♦ vi sono alcune differenze presenti sia sul fronte del capannone, presenza di finestre, e anche all'interno dell'edificio destinato ad uffici e magazzini, costruzione di pareti per suddivisione degli spazi interni oppure demolizione di pareti interne.

Si segnala che sia sui disegni di corredo alla Denuncia d'Inizio Attività (DIA) in sanatoria n. ----- e sia sull'estratto di mappa catastale, non compaiono le due costruzioni destinate, un tempo, a depuratore e cisterna, mentre ambedue le costruzioni compaiono sia negli elaborati di progetto acclusi alla Licenza Edilizia n. ----- e sia sugli strumenti urbanistici del Comune di ----- (ad esempio nella Scheda ----- del Quadrante -----, che riporta le indicazioni maturate dalla "Schedatura e disciplina del patrimonio rurale non connesso con l'attività agricola").

- *tettoia:*

♦ nessuna differenza.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio di -----:

- *capannone con tettoia ed edificio adibito ad uffici e magazzini:*

♦ esistono delle differenze dettate dal non conformità con lo stato dei luoghi sia del capannone che dell'edificio destinato ad uffici e magazzini; inoltre nella planimetria catastale è presente un'ulteriore tettoia che nella realtà non c'è.

10 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Quanto sotto espresso è contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dalla Pianificazione Territoriale e Ambientale, Suap del Comune di ----- in data 10/01/2023.

Il responsabile del settore urbanistica

Visto l'Art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 12 della L.R. n. 23 del 21.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale n. 20/2013 con cui è stato istituito il Comune di -----;

Vista la delibera di D.C.C. n. 20 del 10/05/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico

Generale del Comune di -----, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017;

ATTESTA

che la strumentazione urbanistica di riferimento, adeguata alla L.R. 24/2017, è costituita da Piano Urbanistico Generale. Le prescrizioni urbanistiche di seguito indicate relative all'area in oggetto sono dedotte dalla cartografia di Disciplina del PUG approvato.

CERTIFICA

CLASSIFICAZIONE SECONDO LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E SECONDO TAVOLA DEI VINCOLI APPROVATI CON D.C.C. N. 20 DEL 10.05.2022 DEL COMUNE DI -----.

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

Essendo il capannone, l'edificio ad uffici e magazzini, l'area cortiliva e i terreni attigui riferibili ad un'unica proprietà, -----, appunto, non esistono, ovviamente, delle spese condominiali.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.).

Essendo il capannone, l'edificio a uffici e magazzini, l'area cortiliva e i terreni attigui riferibili ad un'unica proprietà, -----, appunto, non esistono, ovviamente, delle spese condominiali.

12. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Indicazione della superficie lorda e commerciale degli immobili con esplicitazione dei coefficienti utilizzati.

Le superfici sono state desunte dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di ----- oppure dalla

planimetria conservata all'Agenzia del Territorio e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno: 100%
- superficie lavorativa netta: 100%
- pareti interne: 100%

Superficie lorda capannone: 4.417,74 mq (circa)

Superficie lorda edificio a uffici e magazzini: 810,94 mq (circa)

Superficie lorda tettoia adiacente al capannone: 341,28 mq (circa)

Superficie lorda pensilina adiacente all'edificio a uffici e magazzini: 287,29 mq (circa)

Superficie lorda area cortilizia, inclusa l'area di sedime dei fabbricati, (mappale 13): 35.972,00 mq (circa)

Superficie commerciale terreno (mappale 15): 29.173,00 mq (circa)

Superficie commerciale terreno (mappale 16): 7.956,00 mq (circa)

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- capannone: 100%
- edificio a uffici e magazzini: 100%
- tettoia adiacente al capannone: 100%
- pensilina adiacente all'edificio a uffici e magazzini: 100%

Superficie commerciale capannone: 4.417,74 mq (circa)

Superficie commerciale edificio a uffici e magazzini: 810,94 mq (circa)

Superficie commerciale tettoia adiacente al capannone: 341,28 mq (circa)

Superficie commerciale pensilina adiacente all'edificio a uffici e magazzini: 287,29 mq (circa)

Superficie commerciale area cortilizia, esclusa l'area di sedime dei fabbricati, (mappale 13): 30.114,75 mq (circa)

Superficie commerciale terreno (mappale 15): 29.173,00 mq (circa)

Superficie commerciale terreno (mappale 16): 7.956,00 mq (circa)

- Stato di manutenzione:

- ◆ Discreto stato di conservazione del capannone sino al locale posto in posizione quasi baricentrica, poi condizioni di manutenzione scarse per la rimanente parte del capannone (ovverosia quella parte di edificato che partendo dal locale centrale, si allunga sino alla tettoia metallica).
- ◆ Discreto stato di conservazione dell'edificio destinato ad uffici e magazzini.
- ◆ Normali condizioni manutentive della tettoia avente struttura metallica.
- ◆ Discreto stato di manutenzione dell'area cortiliva che circonda tutto l'edificato.
- ◆ Scadenti condizioni di manutenzione della cisterna e del depuratore.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne del capannone e dell'edificio destinato a uffici e magazzini, le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione degli immobili. Si specifica che il valore della pensilina posta a copertura degli ingressi dell'edificio adibito a uffici e magazzini, s'intende ricompreso nel valore attribuito all'edificio stesso.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- **Valore capannone con cabina elettrica:**

$4.417,74 (mq) \times 300,00 (euro/mq) = euro 1.325.322,00$

- **Valore edificio a uffici e magazzini con pensilina:**

$810,94 (mq) \times 500,00 (euro/mq) = euro 405.470,00$

- **Valore tettoia adiacente al capannone:**

$341,28 (mq) \times 150,00 (euro/mq) = 51.192,00$

- *Valore area cortilizia:*

30.114,75 (mq) x 8,00 (euro/mq) = 240.918,00

- *Valore terreno (mappale 15):*

29.173,00 (mq) x 4,00 (euro/mq) = euro 116.692,00

- *Valore terreno (mappale 16):*

7.956,00 (mq) x 1,50 (euro/mq) = euro 11.934,00

VALORE TOTALE: euro 2.151.528,00

VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 2.151.500,00

- Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:

♦ competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di ----- della comunicazione d'inizio lavori asseverata in sanatoria, o di analogo provvedimento urbanistico, per le difformità riscontrate nel capannone artigianale – industriale e nell'edificio adibito a uffici e magazzini. Il valore di dette prestazioni professionali ammonterà a: euro 10.000,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).

♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione al Comune di ----- della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: euro 52,00 circa.

♦ importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di ----- a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: euro 1.000,00 minimo.

♦ competenze tecniche per la redazione della planimetria catastale aggiornata del capannone, in virtù delle difformità riscontrate: euro 2.500,00 (valutazione indicativa media di mercato alla data attuale).

♦ importo diritti di segreteria necessari per la presentazione della planimetria catastale aggiornata del capannone: euro 50,00 circa.

Si specifica che oltre agli importi sopra indicati, in via del tutto presuntiva e secondo una media di mercato alla data attuale almeno per quello che riguarda le competenze

tecniche, possono essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovracomunali, ulteriori somme riguardanti la definizione della pratica edilizia in sanatoria che eventualmente il soggetto aggiudicatario dell'immobile volesse presentare alla pubblica amministrazione. Tali importi saranno determinati dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica, in relazione dell'abuso commesso.

- Totale detrazioni per competenze tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative: euro 13.600,00.

Per cui: $2.151.500,00 - 13.600,00 = \text{euro } 2.137.900,00$.

- Abbattimento Forfettario (30%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Lo scrivente ha scelto di indicare una percentuale maggiore per l'abbattimento forfettario, in virtù dell'importante mole di attrezzature e materiale vario presente sia all'interno degli edifici, capannone ed edificio adibito ad uffici e magazzini, e sia nell'area cortiliva.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (30%): euro 2.137.900,00 - 30% = euro 1.496.530,00

13. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale dei beni di proprietà della -----: euro 1.496.500,00 (in approssimazione)

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

FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2022)

- -----
- Tipologia: Capannoni industriali – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 330 (min) / 470 (max);

- Tipologia: Capannoni tipici – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 470 (min) / 670 (max).

FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: 2020)

- Coltura: Prato – Valore agricolo (€/Ha): 15.000;

- Coltura: Seminativo irriguo di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 45.000.

15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

ALLEGATI

- 1) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Estratto di mappa e planimetria catastale;
- 4) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Copia provvedimenti urbanistici;
- 7) Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- 8) Ispezioni ipotecarie;
- 9) Atto di provenienza;
- 10) Schema descrizione sintetica immobile;
- 11) Perizia privacy;
- 12) Modello riassuntivo;
- 13) Lettere e raccomandate invio perizia.

Parma, 11 aprile 2023

Il tecnico incaricato
Dott. Arch. Gianluigi Ferrari

