



**TRIBUNALE DI PARMA  
SEZIONE ESECUZIONI**

**INTEGRAZIONE ALLA  
RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 244/2019**

**GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO:**

**Ing. Domenico Celiberti**  
nominato in data 11 giugno 2021



## 1. INTRODUZIONE

Il Notaio delegato alla vendita chiedeva al Perito Stimatore chiarimenti riguardo i titoli abilitativi del bene oggetto di esecuzione. Il Perito, dopo aver eseguito un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Busseto redige la seguente integrazione, che aggiorna quanto scritto nella relazione di stima.

## 2. TITOLI ABILITATIVI

In data 15/03/1963 veniva rilasciata Licenza edilizia con numero 6109 per costruzione di capannone artigianale.

In data 27/10/1964 veniva rilasciata Licenza edilizia con numero 5081 per ampliamento di capannone artigianale.

In data 29/09/1967 veniva rilasciata Licenza edilizia con numero 148 per realizzazione locali ad uso esposizione/ ufficio al piano terra ed abitazione al primo piano.

In data 01/04/1969 veniva rilasciata Licenza edilizia con numero 8 per ampliamento di capannone artigianale.

In data 21/10/1969 veniva rilasciato certificato di agibilità.

In data 5/05/1982 veniva rilasciata concessione edilizia 116 per sistemazione facciata nord e manutenzione straordinaria.

In data 26/03/1986 venne presentata domanda per concessione in sanatoria n. 74.

In data 2/04/2014 il Comune di Busseto ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria protocollo generale 3947/2014 Registro condoni 74/1985.

In data 12/12/1994 veniva rilasciata autorizzazione edilizia con numero 167/1994 per costruzione di recinzione.

In data 10/10/1997 veniva rilasciata autorizzazione edilizia con numero 71/1997 per demolizione di parte delle tettoie.

In data 10/04/1998 veniva rilasciata concessione edilizia con numero 12/1998 e successiva variante 5/07/1999 n. 74/1999 per ampliamento di fabbricato artigianale.

In data 2/08/2016 è stata presentata S.C.I.A. n 105/2016 per diversa distribuzione interna e adeguamenti igienico sanitari.



In data 5/06/2017 è stata presentata C.C.E.A. n 6618/2017, che non è corredata da tutte le certificazioni necessarie.

Parma, 30 agosto 2024

l'Esperto Stimatore  
Ing. Domenico Celiberti

**DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO:**

**DOCUMENTI:**

- 1) Concessione in sanatoria
- 2) CCEA



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 244/2019

### LOTTO 1



## II DESCRIZIONE DEL BENE

**BENE IN** Busseto (Pr), Via Musini, 10

### 3. DIRITTO REALE PIGNORATO

**Piena proprietà**

### 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**Complesso di capannoni ad uso artigianale con annessa area di pertinenza**

Indirizzo: Busseto, Via Musini, 10

Superficie commerciale edifici: 1300 mq circa

Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Busseto (doc 2)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>S.U.</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup</i>	<i>Rendita</i>
Fabbricato industriale		19	804	5	D7				€ 8322

Confini nel complesso: a nord, a sud, ad est e ad ovest area di pertinenza.

### 5. DESCRIZIONE DEL BENE

#### a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

**Complesso di capannoni ad uso artigianale con annessa area di pertinenza**

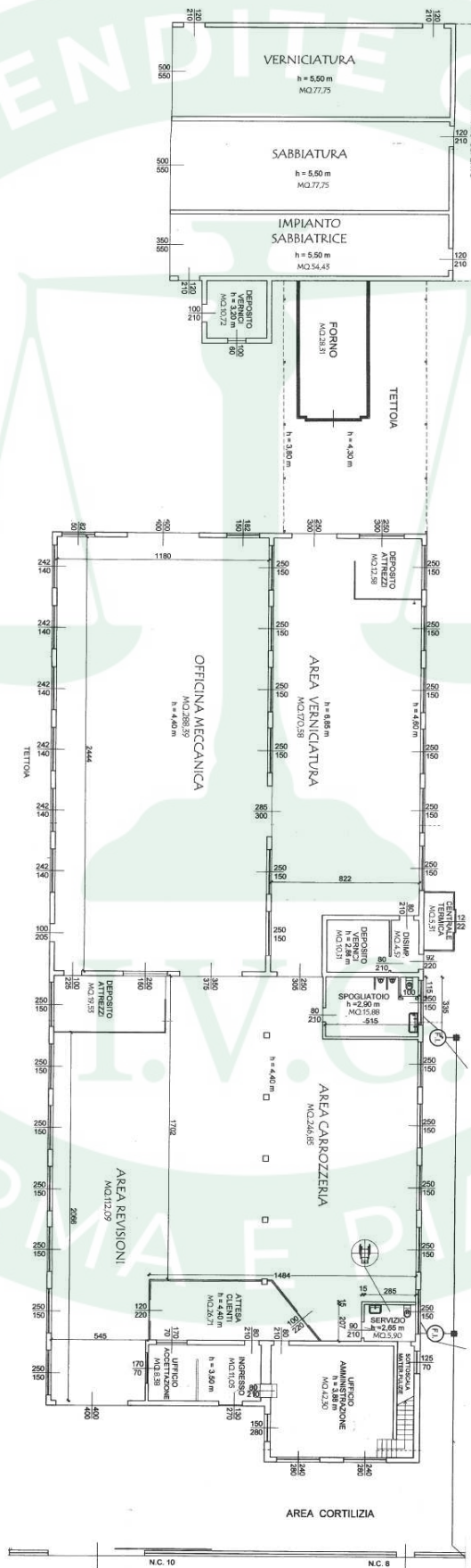
Il complesso nel suo insieme è composto da due capannoni di diverse dimensioni, con destinazione d'uso artigianale, costruiti in epoche successive a partire dai primi anni sessanta, con il fronte principale rivolto verso nord e affacciato su via Musini.

La proprietà, di forma irregolare, misura circa 3000 mq.

#### **A1) I capannoni**

Percorrendo via Musini si raggiunge il muretto basso che delimita il complesso, dotato di un accesso pedonale e di uno carraio. Superato il cancello carraio scorrevole si accede ad uno spazio di manovra che permette il facile ingresso al “capannone principale” agli autoveicoli che devono entrare nella carrozzeria e nell’officina. Nell’area cortilizia antistante via Musini è presente anche il portoncino di accesso agli uffici.

Il complesso oggi presenta il seguente schema:



Una volta varcato il portone carrabile d'ingresso si accede ad un "open space" oggi destinato parte alla "area revisioni" e parte alla "area carrozzeria". Entrando invece a piedi dal portoncino si accede all'ufficio accettazione e attraversando la sala di attesa delimitata da pareti costituite da struttura di alluminio con pannelli ciechi nella parte bassa e specchiature trasparenti in quella sovrastante, si raggiunge l'ufficio amministrazione.

Da qui attraverso una rampa di scale si raggiunge il primo piano, che ricalca l'ufficio amministrazione, dove si trovano due uffici con finestre, uno dei quali dotato di ripostiglio, ed un bagno con finestra.

Dalla zona di attesa si giunge all'area officine: qui si incontra dapprima la vasta "area carrozzeria", dotata di sollevatore oleodinamico installato a pavimento, e la confinante "area revisioni" che hanno come fondale uno spogliatoio e il deposito che lo fronteggia.

Dalla area carrozzeria, tramite due aperture nel muro trasversale che delimita le differenti zone funzionali del capannone, si raggiunge l'officina meccanica e la zona verniciatura; qui le due zone sono a loro volta divise da un muro di spina con "finestre".

La carrozzeria, così come l'officina meccanica posseggono pavimento in resina, mentre la zona stuccatura è rifinita con marmiglia di colore variegato.

All'interno del capannone le finiture si diversificano: gli spazi destinati a uffici, al piano terreno, possiedono pavimento prevalentemente in marmiglia in formato 30 cm x 30 cm che denuncia l'età del fabbricato; bagno e spogliatoio presentano la stessa tipologia di pavimento, di colore bianco sporco e dimensioni 20 cm x 20 cm; i rivestimenti del bagno sono composti da piastrelle formato 15 cm x 15 cm color bianco con tema geometrico/floreale che compone una sorta di arabesco.

Al piano primo, raggiungibile con una scala in muratura con alzate e pedate dei gradini in marmiglia, il pavimento dei locali usati come ufficio è in marmiglia della stessa tipologia di quella del piano sottostante, mentre il bagno possiede pavimento in ceramica formato 7 cm x 15 cm di colore variegato sulle tonalità del verde chiaro e scuro, i rivestimenti sono verde acqua molto chiaro. Le porte sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono diversificati: quelli degli uffici, più recenti, composti da una parte apribile e da una fissa, per lo più con telaio in alluminio e vetrocamera; quelli del capannone invece formati da telai in ferro e vetro semplice. La facciata esposta a nord presenta, nella sua parte superiore, un rivestimento posticcio in pannelli che ne ingentilisce l'aspetto; lo stesso rivestimento è applicato anche sui lati lunghi del capannone. Vi è infine un rivestimento fatto con piastrelle di color chiaro nel formato classico del mattone che individua e distingue gli uffici al piano terreno dal resto del fabbricato.

Uscendo dal capannone principale, si accede all'area cortilizia dove si incontra un forno, riparato da una tettoia, e il "capannone secondario" dove sono sistemati un impianto sabbiatrice, la zona sabbiatura e la zona verniciatura, che non sono state visitate.

È da segnalare che i capannoni presentano copertura in eternit dall'aspetto datato.

**Impianti:**

- termico: il riscaldamento della parte destinata a uffici è garantito da ventilconvettori, mentre la carrozzeria e le officine posseggono generatori di aria calda tipo "Robur", e la parte destinata a magazzino è priva di riscaldamento. La centrale termica si trova esternamente al capannone.

- elettrico: l'impianto elettrico fu realizzato a norma della legge di riferimento dell'epoca di costruzione in materia di impianti ed alla vista non denuncia manomissioni. Non è stato esibito il certificato di conformità. Riguardo la rispondenza alle norme tecniche degli impianti essa potrà essere accertata solo tramite intervento di Tecnici qualificati e autorizzati.

È presente l'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare

Le condizioni di manutenzioni sono sufficienti.

## **A2) Area di pertinenza**

L'area di proprietà si estende intorno ai tre lati liberi dei fabbricati e possiede discrete dimensioni, ciò che rappresenta un'importante discriminante in situazioni analoghe.



Il cortile di circa 1700 mq, si estende attorno agli edifici e, nella parte verso strada, è pavimentato in cemento. Lateralmente lo spazio fra area cortilizia e confine di proprietà è ridotto ai limiti di legge.

La parte retrostante i capannoni, è anch'essa pavimentata con cemento e disimpegnata da ingresso carrabile privato; in questa zona il limite di proprietà con i mappali adiacenti è solo virtuale in quanto manca una divisione fisica.

**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il bene oggetto di pignoramento è situato nella parte sud di Busseto, zona in cui le scelte dell'amministrazione comunale hanno collocato un'area artigianale/industriale di discrete dimensioni. I collegamenti sono facilitati dalla vicinanza a poche centinaia di metri della S.P. 94 che immettendosi nella SP588R si dirige verso Fidenza e l'autostrada A1, distante una decina di km, sull'asse che rappresenta l'arteria principale di collegamento fra le cittadine di Busseto e Fidenza.

La sua collocazione si può considerare strategica rispetto ai più importanti assi di scorrimento, infatti si trova anche a pochi chilometri dalla strada Consiliare n° 9, la via Emilia.

### III

## REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

### 1. DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

L'edificio è stato edificato prima del 2 settembre 1967.

### 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Busseto disciplina attraverso la tav. T01A del RUE vigente (documento 9), la zona su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia. Essa è destinata ad "Ambito produttivo P1" normato dall'art. 45 delle N.T.A.

Il PSC classifica la zona come "Ambito urbano consolidato per attività economiche (AUC.ATE)" qualificato dall'art. 64.

### **3. TITOLI ABILITATIVI**

veniva rilasciata Licenza edilizia per costruzione di capannone artigianale.

veniva rilasciata Licenza edilizia per ampliamento di capannone artigianale.

veniva rilasciata Licenza edilizia per realizzazione locali ad uso esposizione/ ufficio al piano terra ed abitazione al primo piano.

veniva rilasciata Licenza edilizia per ampliamento di capannone artigianale.

veniva rilasciato certificato di agibilità.

veniva rilasciata concessione edilizia per sistemazione facciata nord e manutenzione straordinaria.

veniva rilasciata autorizzazione edilizia per costruzione di recinzione.

veniva rilasciata autorizzazione edilizia per demolizione di parte delle tettoie.

veniva rilasciata concessione edilizia e successiva variante per ampliamento di fabbricato artigianale.

è stata presentata S.C.I.A. per diversa distribuzione interna e adeguamenti igienico sanitari. è stata presentata C.C.E.A

### **4. CONFORMITÀ**

Lo stato dei luoghi è conforme.

## **IV**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **1. ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA**

Dalla visura catastale risulta esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e risultano aggiornate le relative schede catastali; specificatamente Unità immobiliare sita nel Comune di Busseto e censita al foglio 19 mappale 804 subalterno 5, cat. D7.

#### **2. CONFORMITÀ / EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI NECESSARIE**

L'immobile è conforme.

## VI

### PROVENIENZA DEL BENE

#### 1. PROVENIENZA VENTENNALE

#### 2. 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;*

**Nessuno**

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

I seguenti:

- ipoteca volontaria
- ipoteca legale
- decreto di sequestro preventivo
- pignoramento immobiliare

## VII

### STIMA

#### 1. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO

I valori delle superfici sono stati desunti dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Le superfici commerciali lorde sono state calcolate considerando per l'edificio al 100% l'area di calpestio, tutte le murature perimetrali esterne e le pareti interne.

Calcolo superficie commerciale:

##### A1) Complesso di capannoni ad uso artigianale

Piano terreno:

### **Capannone principale e centrale termica**

superficie utile  $1,00 \times 1023,00 \text{ m}^2 = 1023,00 \text{ m}^2$

### **Capannone secondario**

superficie utile  $1,00 \times 275,00 \text{ m}^2 = 275,00 \text{ m}^2$

### **Uffici**

Piano Terreno  $1,00 \times 58,29 \text{ m}^2 = 58,29 \text{ m}^2$

Piano primo  $1,00 \times 58,29 \text{ m}^2 = 58,29 \text{ m}^2$

superficie commerciale totale uffici = 116,58 m<sup>2</sup>

### **A2) Area di pertinenza**

superficie utile  $1,00 \times 1656 \text{ m}^2 = 1656,00 \text{ m}^2$

## **2. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE**

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

Al fine di calcolare il valore commerciale lo scrivente si baserà su un criterio di tipo comparativo che tiene prevalentemente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima, confrontandole con quelle di altri immobili presenti sul mercato, aventi caratteristiche analoghe. I fattori di cui si è tenuto conto sono la consistenza, lo stato d'uso, la vetustà, l'impiantistica, le pertinenze, il valore di zona, la presenza dell'area di pertinenza, la presenza di amianto. Infine, nell'effettuazione della stima si è tenuto conto della crisi che negli ultimi anni sta colpendo il mercato immobiliare.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima si sono utilizzati i "Valori medi di mercato" Il semestre 2020 reperiti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio di Busseto, per il comune di Parma, i "Valori correnti di mercato" reperiti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Provincia di Parma, le quotazioni proposte da siti sul web.

## **3. VALORE DI STIMA**

Lo scrivente ritiene di assegnare al capannone principale un valore di **250 €/mq**.

Il valore lordo del **capannone principale** è stimato in € 255.750,00.

Lo scrivente ritiene di assegnare al **capannone secondario** un valore di **150 €/mq.**

Il valore lordo del **capannone secondario** è stimato in € 41.250,00.

Lo scrivente ritiene di assegnare agli **uffici** un valore di **600 €/mq.**

Il valore lordo degli **uffici** è stimato in € 69.948,00.

Lo scrivente ritiene di assegnare all'**area cortilizia** un valore di **15 €/mq.**

Il valore lordo dell'**area cortilizia** è stimato in € 24.840,00.

In definitiva il valore lordo complessivo del bene risulta essere di 391.788,00 €.

- Deprezzamento per locazione in corso (5%)	€ 391.788,00 x 0,05 =	€ 18.589,40
Restano		€ 372.198,60
- Abbattimento Forfettario (20%)	€ 372.198,60 x 0,2 =	€ 74.439,72
Valore risultante		€ 297.758,88

che si arrotondano a **€ 298.000,00 (duecentonovantottomila euro).**

#### **4. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

Il valore finale del bene oggetto della presente relazione di stima è dunque pari a **€ 298.000,00 (diconsi euro duecentonovantottomila).**

### **VIII STATO DI POSSESSO**

#### **Occupato**

da altri soggetti. Il modello C - dichiarazione dell'occupante non eseguito - è stato consegnato al responsabile dell'I.V.G.

**a) dati della detentrici:**

**b) titolo in base al quale detiene il bene:**

data di registrazione: 2 agosto 2018

corrispettivo di locazione: 3000 € al mese.

In risposta al quesito del G.E. relativo ad accertare "la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza

rispetto a tale valore”, lo scrivente E.S. al fine di valutare la congruità del canone di locazione si baserà su un criterio comparativo che tenga conto dei prezzi degli immobili locati in zona, utilizzando come riferimento i prezzi delle agenzie immobiliari della zona.

Lo scrivente ritiene congrui i prezzi compresi fra i **1,2** e i **2,8 €/mq di superficie coperta**, (superficie coperta del bene 1414 mq) e pertanto stima che il canone pattuito risulti congruo.

Data di scadenza del contratto con durata di 6+6 anni: la prima scadenza è il 31 luglio 2024. Il contratto al termine di tale periodo, si intenderà tacitamente rinnovato per altri 6 anni. Nel contratto non si fa riferimento al preavviso del locatore per liberare l'immobile.

Essendo il contratto di affitto registrato in data antecedente al pignoramento e ritenuto congruo il canone di locazione, lo stesso risulta opponibile alla procedura esecutiva di cui trattasi. Per quanto scritto l'E.S. ritiene di dover applicare un deprezzamento del 5% al valore dell'immobile, che è stato conteggiato al precedente cap. VII.

È da notare che, data la facoltà al conduttore di sublocare il bene, lo stesso ha stipulato un contratto di locazione in data 1 ottobre 2019, della durata di 6 anni, registrato in data successiva al pignoramento, ma precedente alla data della trascrizione dello stesso pignoramento.

## IX

### **ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Nessuna

Parma, 13 settembre 2021

l'Esperto Stimatore  
Ing. Domenico Celiberti