



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 198/2021**

**GIUDICE DOTT. ssa FILOMENA ERRICO**

**ESECUTATO:**

**I.V.G.**

**DI PARMA**

**CONSULENTE TECNICO:**

**Ing. Domenico Celiberti**

nominato con provvedimento in data 7 settembre 2022

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

## **1. CONTROLLO PRELIMINARE**

Esaminati gli atti della procedura l'esperto stimatore precisa che:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- a) La certificazione delle trascrizioni risale agli atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/11/2021 ed è relativa ai soggetti proprietari.
- b) La certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e storici degli immobili.

## **2. COMUNICAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 24 settembre 2022 è stata inviata comunicazione scritta tramite raccomandata A/R alla società esecutata (doc 1)

### **I**

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

I seguenti beni così censiti:

“al Catasti fabbricati del Comune di Montechiarugolo (PR):

- foglio 10, mapp. 114, sub. 1, piano T, cat.A/3, classe 1, vani 5 RC Euro 335,70;
  - foglio 10, mapp. 114, sub. 2, piano T-1, cat.A/10, classe 1, vani 13,5 RC Euro 4080,72;
  - foglio 10, mapp. 45 sub. 3 piano T cat.D/7, RC Euro 45.964,66 graffato a mappale 86 sub.1 piano T cat.D/7, RC Euro 45.964,66 e a mappale 84 sub. 4 piano T, cat.D/7 RC Euro 45.964,66 e a mappale 87, piano T cat.D/7, RC Euro 45.964,66 e a mappale 72 piano T, cat.D/7, RC Euro 45.964,66;
- e

al Catasti fabbricati del Comune di Montechiarugolo (PR):

- foglio 10, mappale 117 terreno di mq. 5224, rds 41,65 ra. 51,26
- foglio 10, mappale 45 ente urbano di mq. 50;

- foglio 10, mappale 72 ente urbano di mq. 273;
- foglio 10, mappale 86 ente urbano di mq. 100;
- foglio 10, mappale 87 ente urbano di mq. 10;
- foglio 10, mappale 114 ente urbano di mq. 460;
- foglio 10, mappale 84 ente urbano di mq. 36349.”

## **2. CORRISPONDENZA FRA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

C'è corrispondenza parziale, in quanto, dalle ricerche effettuate, l'ufficio edificato in collegamento con quello identificato al foglio 10 particella 114 sub. 1 e sub. 2, non risulta accatastato.

### **Storia catastale dei beni**

#### **Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, particella 114 sub. 2**

L'immobile in oggetto è così identificato per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, del precedente così identificato per variazione toponomastica del 7/11/2014 pratica PR0178148 in atti dal 7/11/2014 variazione di toponomastica (n. 86891.1/2014), del precedente così identificato per variazione modifica identificativo del 28/12/2010 pratica PR0311317 in atti dal 30/12/2010 (n. 310271.1/2010)

#### **Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, particella 85 sub. 2**

Il bene era così identificato per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, del precedente così identificato per variazione del 21/04/1989 in atti dal 03/09/1999 ACC DEL 02/09/1999 (n. 1620.1/1989), del precedente così identificato per costituzione del 21/04/1989 in atti dal 09/12/1996 (n. 1620/1989).

#### **Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, particella 114 sub. 1**

L'immobile in oggetto è così identificato per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, del precedente così identificato per variazione toponomastica del 7/11/2014 pratica PR0178147 in atti dal 7/11/2014 variazione di

toponomastica (n. 86890.1/2014), del precedente così identificato per variazione modifica identificativo del 28/12/2010 pratica PR0311316 in atti dal 30/12/2010 (n. 310271.1/2010)

**Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, particella 85 sub. 1**

Il bene era così identificato per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, del precedente così identificato per variazione del 21/04/1989 in atti dal 03/09/1999 ACC DEL 02/09/1999 (n. 1620.1/1989), del precedente così identificato per costituzione del 21/04/1989 in atti dal 09/12/1996 (n. 1620/1989).

**Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, mapp. 45 sub. 3 graffato a mappale 86 sub.1 e a mappale 84 sub. 4 e a mappale 87 e a mappale 72.**

L'immobile in oggetto è così identificato per variazione modifica identificativo del 16/07/2014 pratica PR0113077 in atti dal 16/07/2014 (n. 113073.1/2014).

**Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, mapp. 113 sub. 3 graffato a mappale 86 sub.1 e a mappale 84 sub. 4 e a mappale 87 e a mappale 72.**

L'immobile in oggetto era così identificato per variazione del 31/03/2014 pratica PR0048136 in atti dal 31/03/2014 bonifica identificativo catastale (n. 21037.1/2014).

**Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, mapp. 45 graffato a mappale 86 sub.1 e a mappale 84 sub. 4 e a mappale 87 e a mappale 72.**

L'immobile in oggetto era così identificato per variazione del 09/03/2011 pratica PR0092786 in atti dal 09/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 39541.1/2011), del precedente così identificato per variazione modifica identificativo del 28/12/2010 pratica PR0311318 in atti dal 30/12/2010 (n. 310271.1/2010)

**Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, mapp. 45 graffato a mappale 82 sub.1 e a mappale 114 e a mappale 87 e a mappale 72.**

L'immobile in oggetto era così identificato per variazione del 1/06/2009 pratica PR0135899 in atti dal 1/06/2009 bonifica identificativo catastale (n. 12782.1/2009).

**Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, mapp. 45 graffato a mappale 84 sub.1 e a mappale 114 e a mappale 87 e a mappale 72.**

L'immobile in oggetto era così identificato per variazione del 25/11/2006 pratica PR0175540 in atti dal 25/11/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 38641.1/2006).

**Catasto Fabbricati del comune di Montechiarugolo, Fg 10, mapp. 45 graffato a mappale 84 e a mappale 86 e a mappale 87 e a mappale 72 e a mappale 71.**

L'immobile in oggetto era così identificato per costituzione del 21/04/1989 in atti dal 09/12/1996 (n. 1620/1989).

**Catasto Terreni del comune di Montechiarugolo, Fg 10, mapp. 117.**

Il bene è così identificato per frazionamento del 22/02/2007 pratica PR0004757 in atti dal 22/02/2007 (n. 4757.1/2007), del precedente identificato al foglio 10, mappale 50 da impianto meccanografico del 02/01/1976.

### **3. CONFINI**

Il bene nel complesso confina a nord con mappali 49 e 140 e ragioni di terzi, ad est con mappale 40 e strada provinciale, a sud con canaletta del consorzio e mappale 119, ad ovest con il rio delle fontane e a tratti con mappale 140.

Il terreno confina a nord con mappale 116, ad est e a sud con mappale 115 e ad ovest con rio della canaletta.

### **5. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Preso atto della posizione del bene e della sua conformazione, si ritiene che debba costituire un unico lotto.

### **6. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ**

L'immobile è stato pignorato interamente.

### **7. CREDITO FONDIARIO**

Nei confronti del creditore precedente sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 198/2021

### LOTTO 1

#### II DESCRIZIONE DEL BENE

BENE IN Montechiarugolo frazione di Monticelli Terme (Pr), Via per Parma, 84

3. DIRITTO REALE PIGNORATO: Piena proprietà

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE



Complesso immobiliare e terreno, costituito da

A) Palazzina adibita ad uffici con porzione adibita ad abitazione del custode

**B) Capannoni per la produzione di prefabbricati con aree scoperte di manovra, area con posti auto coperti, ex locale caldaia, locale autoclave, cabina enel**

**C) terreno**

**A) Palazzina adibita ad uffici con porzione adibita ad abitazione del custode**

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

Tipologia del bene	S.U.	Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup	Rendita
Abitazione		10	114	1	A/3	1	5 vani	56 m <sup>2</sup>	€ 335,70

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

Tipologia del bene	S.U.	Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup	Rendita
Uffici		10	114	2	A/10	1	13,5 vani	332 m <sup>2</sup>	€ 4078,72

Confini: nel complesso l'edificio è inglobato nel mappale 84

**B) Capannoni per la produzione di prefabbricati con aree scoperte di manovra, area con posti auto coperti, ex locale caldaia, locale autoclave, cabina enel**

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

Tipologia del bene	S.U.	Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup	Rendita
		10	86 84 72 45 87	1 4 3	D/7				€ 45964,66

Confini: nel complesso a nord con mappali 49 e 140 e ragioni di terzi, ad est con mappale 40 e strada provinciale, a sud con canaletta del consorzio e mappale 119, ad ovest con il rio delle fontane e a tratti con mappale 140.

**C) terreno**

1) Superficie Commerciale: 5224 mq

Estremi Catastali: Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo (doc 2)

-foglio 10, particella 117, seminativo arbor 2, are 52.24, reddito domenicale € 41,65, reddito agrario € 51,26;

Confini: a nord con mappale 116, ad est e a sud con mappale 115 e ad ovest con rio della canaletta.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

**Complesso immobiliare e terreno, costituito da**

**A) Palazzina adibita ad uffici con porzione adibita ad abitazione del custode**

**B) Capannoni per la produzione di prefabbricati con aree scoperte di manovra, area con posti auto coperti, ex locale caldaia, locale autoclave, cabina enel**

**C) terreno**

Il complesso di cui tratta la presente perizia è la somma di edifici ricadente in “Ambiti Urbani Consolidati Prevalentemente Produttivi” come classificato dal PUG del Comune di Montechiarugolo; esso è composto da vari edifici giustapposti, edificati in diversi momenti e con differenti modalità costruttive e funzioni.

Per raggiungere il compendio è necessario percorrere la strada Provinciale n° 513R per Traversetolo, da Parma in direzione sud per circa 10 km. Una volta giunti in località Pilastrello provenendo da Parma, è necessario lasciare la SP 513R per “imboccare” la SP 53 e da lì la SP 18 verso Montechiarugolo; il complesso si attesta sulla strada Provinciale ed è distinguibile da una recinzione importante dotata di grande “portale d’ingresso” con cancello in ferro e soprattutto dalle dimensioni dei capannoni che lo compongono.

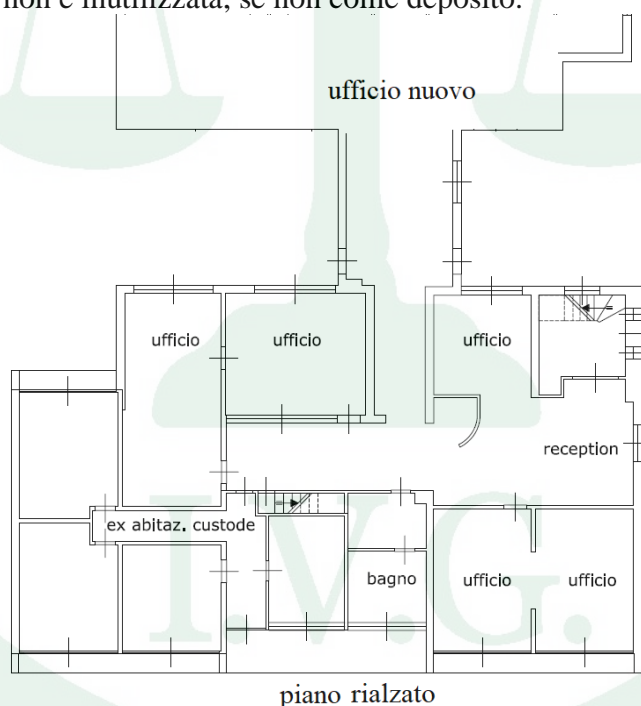
Si tratta di un complesso a destinazione produttiva/industriale con caratteristiche tali da renderlo piuttosto riconoscibile fra l’architettura industriale della zona: disposti parallelamente alla strada provinciale vi sono due porzioni di edificio collegate fra loro anche internamente, sviluppate per linee orizzontali, di memoria razionalista, con finestre a nastro e tetto piano; una delle due funge da grande portale ed ospita una prima serie di uffici, l’altra, che sarà identificata come “ufficio nuovo”, edificata in epoca più recente ospita altri locali ad uso ufficio.

A sud e ad ovest di questa prima palazzina composita, si trovano invece diversi edifici a carattere squisitamente produttivo, disposti a raggiera, avente centro virtuale sulla strada provinciale in direzione Montechiarugolo.

Nella porzione ad ovest del portale d'ingresso si trova anche un fabbricato di dimensioni ridotte rispetto a tutti gli altri, un tempo con funzione di locale caldaia ed oggi destinato a spogliatoio e bagni per gli operai.

#### **A) Palazzina adibita ad uffici con porzione adibita ad abitazione del custode**

Il primo edificio che si incontra provenendo dalla strada provinciale è quello che, come detto, ospita uffici e l'ex abitazione del custode. In esso è apprezzabile l'attenzione al gusto estetico che si concretizza in richiami ai caratteri tipologici del razionalismo, pur trattandosi di un edificio sorto in virtù della funzione che deve svolgere, cioè uffici strettamente connessi all'attività produttiva. La prima porzione di edificio sviluppato al piano rialzato, ovvero quella verso l'ingresso al complesso ed orientata ad est, è dedicata ad uffici e reception, mentre la parte a sud-est che ospitava l'ex appartamento del custode, oggi non è inutilizzata, se non come deposito.



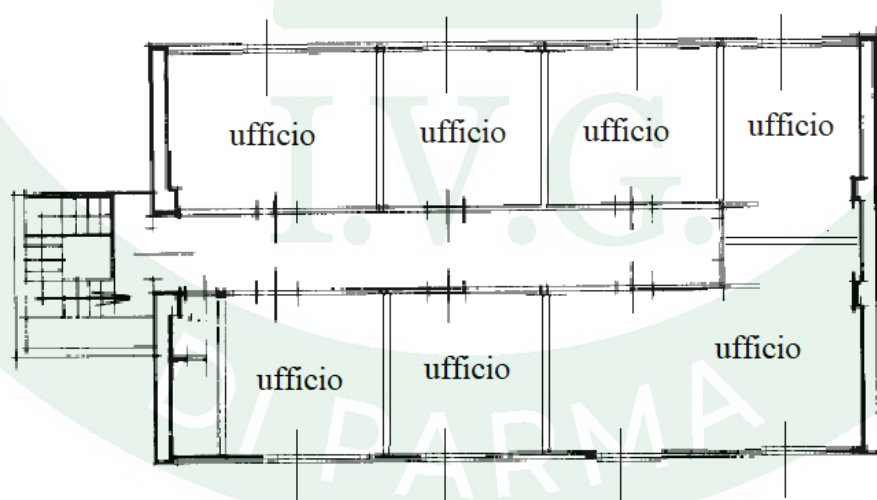
Un portoncino in ferro e vetro, a doppio battente e di grandi dimensioni, introduce al vano scala che funge da filtro fra l'esterno della proprietà e gli uffici. Il vano scala è "isolato" da una seconda porta che introduce alla zona uffici vera e propria e si trova di rimpetto alla reception. Da qui un lungo corridoio chiuso in testata da una stanza, disimpegna tutti i locali (uffici) che, con schema elementare, si affacciano su di esso. Fra questi locali vi è anche il bagno con antibagno.

La zona di ingresso è arricchita da una parete in vetrocemento a protezione della “zona caffè”; il corridoio e i bagni possiedono pavimenti in ceramica di colore bianco di grande formato (60 x 40) cm, che si ripropone negli uffici a nord, mentre negli uffici a sud la finitura è sempre in ceramica, ma di formato (20 x 20) cm e di colore screziato con base ocra. Le porte sono in legno tamburato tinta noce nella zona compartimentata da pareti in muratura, mentre dove la divisione degli spazi è ottenuta con pareti mobili anche le porte sono in vetro e alluminio. Le finestre a nastro, che caratterizzano l’immobile, sono composte da telaio in alluminio e vetrocamera.

Nello stesso piano si trova l’ex abitazione del custode che possiede due accessi: il primo avviene direttamente dall’area cortilizia e si attesta sul fronte est, mentre il secondo è un accesso di servizio che si affaccia sul corridoio degli uffici, ed è stato realizzato in abuso, così come tutte le altre opere effettuate all’interno, nel corso del tempo. Le finiture di questa zona sono costituite da pavimento in ceramica e linoleum a seconda delle zone; le porte sono in legno con inserto in vetro smerigliato, mentre le finestre sono in metallo e vetro.

Lo stato di manutenzione dell’ex abitazione del custode è insufficiente anche a causa dello stato di abbandono.

Dal vano scala si accede direttamente al piano primo



destinato ad uffici con schema distributivo identico a quello del piano rialzato: un corridoio centrale disimpegna tutti gli uffici che si affacciano su di esso. Anche qui la

divisione degli spazi è stata realizzata, con “pareti mobili”, vetrate nella parte superiore e pannelli colorati in quella inferiore, sorretti da struttura in alluminio. Grandi finestre a nastro conferiscono luce ed aria agli ambienti. I pavimenti sono rivestiti in moquette. Oggi i locali sono in disuso e si presentano in stato di abbandono.

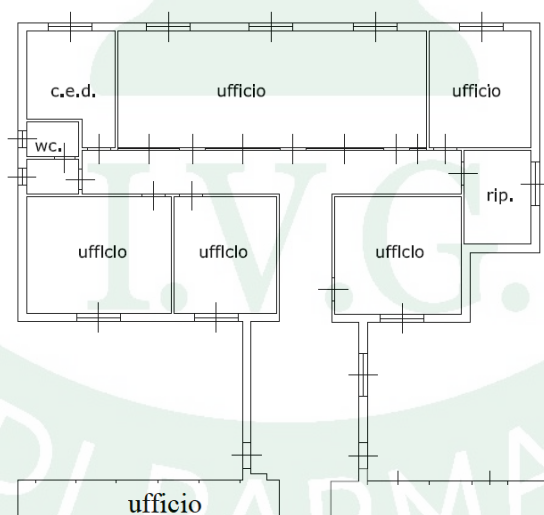
#### Impianti:

- termico: il riscaldamento del piano rialzato è costituito da termosifoni in ghisa a colonna. Sono presenti anche diversi split nei vari uffici. Al primo piano nei bagni dei sono visibili radiatori scollegati.
- 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.

#### Condizioni di Manutenzione:

L'ufficio al piano rialzato, che evidentemente è stato rinnovato in epoca recente, si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.

#### Ufficio nuovo



Collegato a questo corpo di fabbrica attraverso un disimpegno che funge anche da ingresso autonomo, vi è un fabbricato ad un solo piano realizzato a fine anni '80, con licenza approvata dal Comune di Montechiarugolo, identificato come “ufficio nuovo”, mai accatastato, con caratteristiche costruttive diverse da quello precedente:

qui si trovano cinque uffici, due locali di servizio e un bagno.

Le finestre sono normali e di forma quadrata con serramenti in alluminio e vetrocamera; le porte sono di varia forgia e materiale a seconda dei locali a cui si riferiscono: nella parte definita da pareti in laterizio si trovano porte tamburate di colore bianco, mentre dove gli spazi sono identificati da pareti mobili con struttura in alluminio e vetro (o pannelli) anche le porte sono del medesimo materiale. I pavimenti sono in ceramica di vario formato e colore in ogni stanza.

**Impianti:**

- termico: il riscaldamento del piano è costituito da termosifoni in ghisa a colonna, integrato da split.
- 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.

**Condizioni di Manutenzione:**

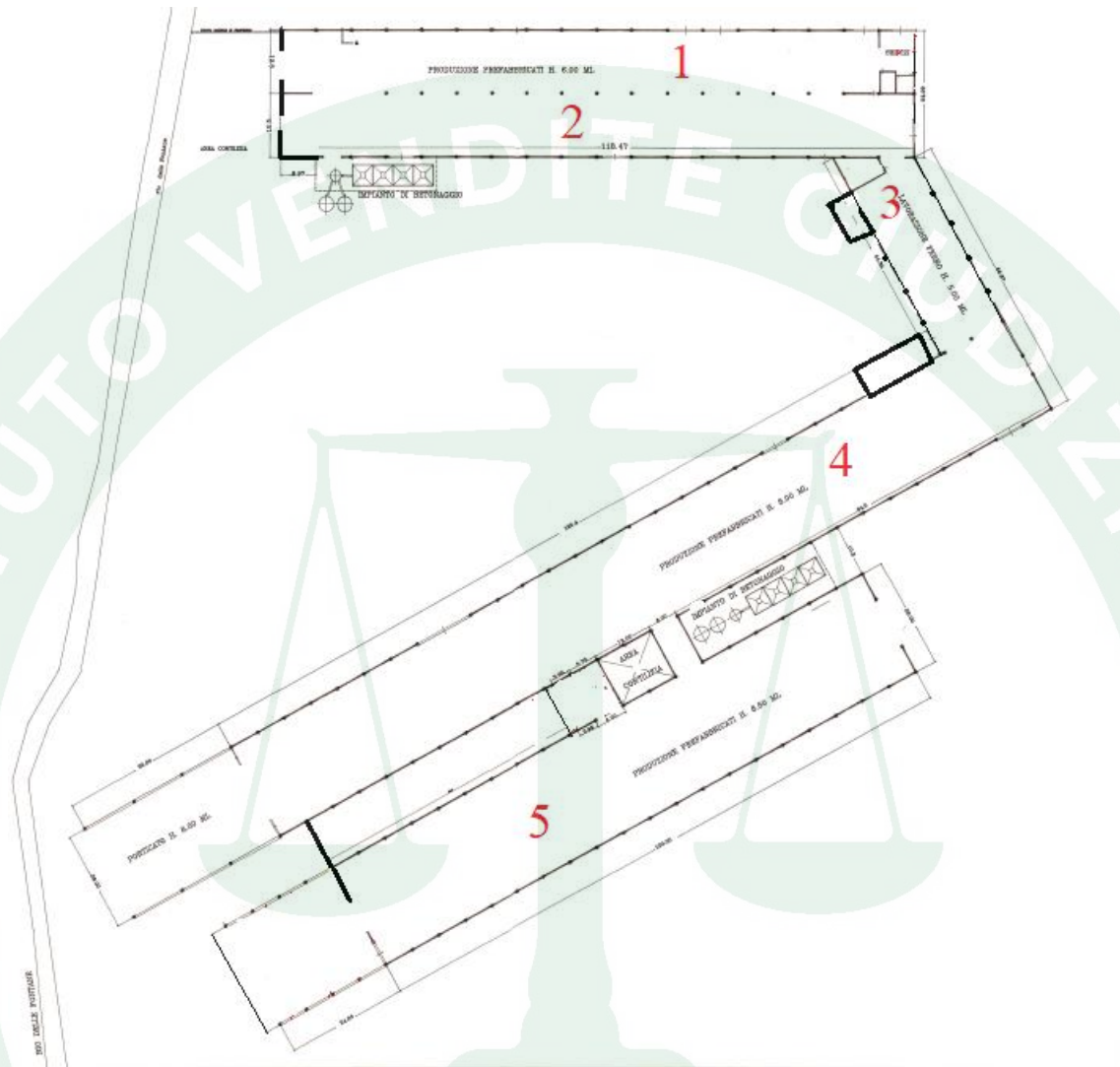
L'ufficio si presenta in condizioni di manutenzione discrete.

Non è stato consegnato l'Attestato di prestazione energetica.

**B) Capannoni per la produzione di prefabbricati con aree scoperte di manovra, area con posti auto coperti, ex locale caldaia, locale autoclave, cabina enel**

Il complesso è composto anche da cinque diversi capannoni con forma e dimensione variabile, successivamente modificati.

I capannoni, nati con regolari atti abilitativi, ospitano diverse linee di produzione, aree di betonaggio, e spazi anche per zone servizi e di ricreazione.



I capannoni nel complesso occupano un'area maggiore di 10.000 mq, e oggi ospitano una ditta che costruisce prefabbricati in cemento armato.

I capannoni identificati nella planimetria con i numeri da 1 a 5, sono stati costruiti in epoche successive: il numero 2 era presente negli anni 60, il numero 1, costruito nel 1962, fu sanato col condono presentato il 1986, il 3 e il 4 furono edificati nel 1967 e il numero 5 fu iniziato nel 1972.

Essi subirono delle trasformazioni, che si potrebbero definire di "architettura" spontanea, dettate dalle esigenze lavorative del momento; quindi mentre alcuni conservano la loro forma originaria altri vedono chiudersi dei porticati per aumentare le zone di produzione; oppure assistono ad una metamorfosi interna che trasforma e parcellizza un unico grande spazio in vari comparti dove un monoblocco prefabbricato diventa un ufficio piuttosto che deposito attrezzi o zona saldatura.

### **Area di parcheggio**

Nella zona nord posta all'ingresso della proprietà si trova l'area di parcheggio coperta da tettoia in muratura (c.l.s).

### **Area di manovra**

Tangente l'area di parcheggio si trova una grande area di manovra che grazie alle proprie dimensioni facilita i movimenti anche di mezzi pesanti. Gli altri terreni ad ovest della proprietà, delimitati dalla presenza dei capannoni circostanti, costituiscono aree cortilizie, che nel tempo hanno subito trasformazioni tali da portarle ad asservire le varie attività di produzione; esse sono state dotate quindi di attrezzature che, sebbene all'aperto, necessiterebbero di atti che ne permettano la costruzione: così un cortile viene dotato di carroponete per il carico/scarico di bilici di grandi dimensioni ed un altro di banchine in cemento utili a talune lavorazioni.

### **Fabbricatello ex caldaia**

Nel fabbricato ex caldaia è stato realizzato un locale destinato a spogliatoio e bagni per il personale.

### **C) Terreno**

Il terreno distinto dal mappale 117 posto a sud della proprietà, come da C.D.U. del Comune di Montechiarugolo, è incluso in parte in Ambiti Urbani Consolidati Prevalentemente Produttivi (Titolo IV – N.T.A. di P.U.G.) e in Parte in territorio rurale (Titolo V – N.T.A. di P.U.G.).

Nella zona è stata costruita una vera e propria maglia di travi e pilastri: non è stato effettuato un rilievo con strumenti di precisione necessario per determinarne la posizione esatta, ma dalla sovrapposizione effettuata della foto con la planimetria catastale sembra che sono stati edificati nella zona in cui la destinazione d'uso è "territorio rurale".

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

Il complesso immobiliare si trova in zona baricentrica posta fra l'abitato di Monticelli e la strada Provinciale n° 513R per Traversetolo. Monticelli il cui centro è ad un chilometro di distanza dagli immobili oggetto di esecuzione è una frazione situata nella

zona sud della provincia di Parma, nella fascia precollinare, composta da un nucleo storico consolidato che costituisce la parte antica del paese. Negli ultimi anni ha subito una forte espansione sia nella parte bassa verso la via Emilia, sia verso il capoluogo di provincia Parma, sia nella zona più propriamente collinare, con lottizzazione a carattere residenziale.

La frazione è dotata dei principali servizi pubblici (scuole primarie, ufficio tecnico, anagrafe, palestre ecc.) e dei servizi commerciali primari (supermercati, negozi di alimentari, farmacia, bar ecc.). Per tutti gli altri servizi si può considerare un satellite del capoluogo.

È servito da mezzi pubblici che ne permettono il collegamento diretto, con cadenza oraria, con il capoluogo di provincia Parma. La zona su cui sorge il complesso è a circa 1,5 km dalla via Traversetolo, arteria di collegamento fra Parma e la zona collinare e comunque a circa 6 km dalla tangenziale di Parma.

Nella zona non vi sono altri complessi industriali/produttivi delle dimensioni di quelle dell'oggetto di esecuzione, mentre andando verso Parma vi è una lottizzazione a carattere artigianale in cui, tuttavia, gli immobili hanno dimensioni più contenute.

### **III**

## **REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE**

### **1. DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE**

L'edificio è stato edificato prima del 1 settembre 1967.

### **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il comune di Montechiarugolo qualifica attraverso la tavola 1 D del P.U.G. (documento 10) il mappale 84 che è incluso in Ambiti Urbani Consolidati Prevalentemente Produttivi (Titolo IV – N.T.A. di P.U.G.)

Il mappale è incluso in:

- Insediamenti artigianali-industriali a carattere puntuale/D2 (Art.37 NTA);

Il mappale è soggetto a:

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PTCP) – zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: *Zona di vulnerabilità a sensibilità elevata*;
- *Area di ricarica della falda - Settore di ricarica di tipo B*;
- In parte “*vincolo paesaggistico corsi meritevoli di tutela*” (Art.42);
- In parte “*Fascia di rispetto dei corsi d’acqua meritevoli di tutela (50 m)*” (art.12 bis PTCP);
- In parte “*distanze di sicurezza rete distribuzione gas – ex DM 17.04.2008*;
- *Perimetro del bacino idrominerario*;
- In parte “*Corridoi di rilevanza comunale*” (Art.57);

Il mappale è incluso nel perimetro del territorio urbanizzato.

#### **Quanto al mappale 117**

Il mappale è incluso in parte in Ambiti Urbani Consolidati Prevalentemente Produttivi (Titolo IV – N.T.A. di P.U.G.) e in Parte in territorio rurale (Titolo V – N.T.A. di P.U.G.)

Il mappale è incluso in parte in:

- Insediamenti artigianali-industriali a carattere puntuale/D2 (Art.37 NTA);
- ambiti rurali ad alta vocazione agricola (Art.42 NTA);
- ambiti rurali a valore naturale ed ambientale (Art.42 NTA);

Il mappale è soggetto a:

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PTCP) – zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: *Zona di vulnerabilità a sensibilità elevata*;
- *Area di ricarica della falda - Settore di ricarica di tipo B*;
- In parte “*Corridoi di rilevanza comunale*” (Art.57);
- In parte “*vincolo paesaggistico corsi meritevoli di tutela*” (Art.42);
- In parte “*Fascia di rispetto dei corsi d’acqua meritevoli di tutela (50 m)*” (art.12 bis PTCP);
- *Perimetro del bacino idrominerario*;

Il mappale è in parte incluso nel perimetro del territorio urbanizzato.

La tavola del PUG segnala nella copertura dei capannoni 3, 4 e 5 la presenza di amianto.

### **3. TITOLI ABILITATIVI**

Il bene originale è stato edificato prima del settembre 1967.

veniva rilasciata abitabilità ed agibilità di ufficio al piano rialzato.

veniva rilasciato certificato di agibilità n. 4041.

veniva rilasciata concessione edilizia per centrale termica.

veniva protocolla pratica in sanatoria per ottenere la conformità di opere eseguite in assenza o difformità dal titolo.

il comune di Montechiarugolo rilasciava la concessione in sanatoria.

veniva rilasciata agibilità dei lavori condonati.

### **4. CONFORMITÀ**

Lo stato di fatto presenta diffuse e numerose difformità:

gli uffici hanno subito modifiche interne senza che siano state presentate pratiche edilizie.

Per quanto riguarda i capannoni essi nel tempo hanno subito trasformazioni in facciata e all'interno:

nel capannone 1 è stata realizzata una zona ricreazione, creato un locale per una centrale termica, allargato un portone, trasformato un portone in finestra e aperto un portone.

Il capannone 2 è stato allungato, il portone lato est è stato allargato. Il capannone 3 è costituito da pilastri con interasse 7 m: nel progetto del 1967 erano presenti 8 pilastri con interasse 5 m; sono state realizzate delle aperture in facciata, la zona servizi è stata compartimentata diversamente ed è stato edificato uno spogliatoio all'esterno.

Nel capannone 4 è stato demolito il tamponamento della facciata ad ovest.

Nel capannone 5 la parte ovest destinata a porticato è stata chiusa lateralmente ottenendo un'estensione della parte di produzione.

La zona uffici fra i capannoni 4 e 5 è stata modificata ed arricchita con prefabbricati monoblocco ad uso ufficio e deposito.

Nella area di manovra fra i capannoni è stato costruito un carroponte per il carico dei materiali stoccati e una struttura di sostegno per un impianto; lo scrivente non ha rinvenuto pratiche edilizie relative a questi interventi.

Infine nel fabbricatello “ex caldaia” è stato realizzato uno spogliatoio con servizi igienici.

Nel terreno identificato dal mappale 117 è stata edificata in abuso una struttura prefabbricata in travi e pilastri: qualora da misure effettuate con strumenti di precisione si stabilisse con certezza che occupa una zona agricola, andrà rimossa.

Si segnala che le difformità riscontrate saranno sanate, laddove possibile, con pratiche “in sanatoria” e in difetto occorrerà ripristinare lo stato legittimato.

#### IV

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### 1. ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA

Per quanto riguarda i beni elencati alle lettere B e C del capitolo II risulta esatta rispondenza con i dati specificati nell’atto di pignoramento: quanto ai Capannoni per la produzione di prefabbricati con aree scoperte di manovra Unità immobiliare sita nel Comune di Montechiarugolo e censita al foglio 10, mapp. 45 sub. 3 piano T cat.D/7, RC Euro 45.964,66 graffato a mappale 86 sub.1 piano T cat.D/7, RC Euro 45.964,66 e a mappale 84 sub. 4 piano T, cat.D/7 RC Euro 45.964,66 e a mappale 87, piano T cat.D/7, RC Euro 45.964,66 e a mappale 72 piano T, cat.D/7, RC Euro 45.964,66; quanto al terreno foglio 10, particella 117, seminativo arbor 2, are 52.24, reddito domenicale € 41,65, reddito agrario € 51,26.

Per quanto riguarda il bene elencato alla lettera A del capitolo II, si fa ancora presente che la parte del fabbricato denominata “ufficio nuovo” ed edificata nel 1988, risulta non denunciata. Per l’ufficio e l’abitazione del custode risulta esatta corrispondenza catastale.

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

Non sussiste corrispondenza fra la situazione attuale e le planimetrie catastali che raffigurano l'immobile. Il costo relativo alla pratica catastale utile all'aggiornamento del Doc.fa. è stimato in € 4.200,00.

Situazione differente per l'ufficio "nuovo" che non è accatastato; occorrerà provvedere alla presentazione della pratica con una spesa prevista di € 2.800,00.

## **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
- Pignoramento Immobiliare

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 9 gennaio 2023 (doc 8) non è emersa nessuna formalità successiva.

## **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, al 50% i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale

**A) Palazzina adibita ad uffici con porzione adibita ad abitazione del custode**

**Uffici ed abitazione del custode**

Piano Rialzato:

superficie utile  $1,00 \times 270,00 \text{ m}^2 = 270,00 \text{ m}^2$

Piano primo:

superficie utile  $1,00 \times 175,00 \text{ m}^2 = 175,00 \text{ m}^2$

**“Ufficio nuovo”**

Piano Rialzato:

superficie utile  $1,00 \times 205,00 \text{ m}^2 = 205,00 \text{ m}^2$

Superficie commerciale totale **650,00 m<sup>2</sup>**

**B) Capannoni per la produzione di prefabbricati con aree scoperte di manovra, area con posti auto coperti, ex locale caldaia, locale autoclave, cabina enel**

**Capannone 1**

superficie utile  $1,00 \times 1650,00 \text{ m}^2 = 1650,00 \text{ m}^2$

**Capannone 2**

superficie utile  $1,00 \times 1650,00 \text{ m}^2 = 1650,00 \text{ m}^2$

**Capannone 3**

superficie utile  $1,00 \times 576,00 \text{ m}^2 = 576,00 \text{ m}^2$

**Capannone 4**

superficie utile  $1,00 \times 3500,00 \text{ m}^2 = 3500,00 \text{ m}^2$

**Capannone 5**

superficie utile  $1,00 \times 3300,00 \text{ m}^2 = 3300,00 \text{ m}^2$

**Collegamento centrale**

superficie utile  $1,00 \times 1045,00 \text{ m}^2 = 1045,00 \text{ m}^2$

Superficie commerciale totale capannoni **11.721,00 m<sup>2</sup>**

**Area cortilizia**

superficie commerciale  $0,02 \times 23000,00 \text{ m}^2 = 460,00 \text{ m}^2$

**Area posti auto coperti**

superficie commerciale  $0,30 \times 273,00 \text{ m}^2 = 81,90 \text{ m}^2$

#### **Locale ex caldaia**

superficie commerciale  $2,00 \times 100,00 \text{ m}^2 = 200,00 \text{ m}^2$

**superficie commerciale complessiva = 12.462,90 m<sup>2</sup>**

#### **C) terreno**

superficie commerciale totale  $1,00 \times 5224,00 \text{ m}^2 = 5224,00 \text{ m}^2$

## **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, la presenza di eternit, il valore di zona. Infine, nell'effettuazione della stima si è tenuto conto della crisi che negli ultimi anni sta colpendo il mercato immobiliare.

Nel caso in esame lo scrivente terrà conto anche del fatto che:

- sono stati commessi abusi che necessitano di pratiche urbanistiche per la loro regolarizzazione
- serviranno spese per eliminare le modifiche apportate dalle opere non sanabili.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima si sono utilizzati i "Valori medi di mercato" I semestre 2022 reperiti dalla Banca dati dell'Agenzia del territorio di Parma, per il comune di Montechiarugolo, i "Valori correnti di mercato" reperiti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Provincia di Parma, i "Valori agricoli medi" per la provincia di Parma dell'anno 2022 e le quotazioni proposte da siti sul web.

## **3. VALORE DI STIMA**

### **A) Palazzina adibita ad uffici con porzione adibita ad abitazione del custode**

Lo scrivente ritiene congruo assegnare alla palazzina A un valore di 800,00 €/mq

Il valore lordo della palazzina A è stimato in € 552.500,00

**B) Capannoni per la produzione di prefabbricati con aree scoperte di manovra, area con posti auto coperti, ex locale caldaia, locale autoclave, cabina enel**

Lo scrivente ritiene congruo assegnare ai beni elencati al punto B un valore di 180,00 €/mq

Il valore lordo dei beni elencati al punto B è stimato in € 2.243.322,00

**C) terreno**

Lo scrivente ritiene congruo assegnare al terreno un valore di 4,20 €/mq

Il valore lordo complessivo del bene è stimato in € 21.940,80

**Il valore lordo complessivo del bene è stimato in € 2.817.762,80**

- Detrazione eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali:

complessivamente	€	7.000,00
------------------	---	----------

restano	€	2.810.762,80
---------	---	--------------

- Abbattimento Forfettario (20%)	€2.810.762,80x 0,2 =	€	562.152,56
----------------------------------	----------------------	---	------------

Valore risultante	€	2.248.610,24
-------------------	---	--------------

Che si arrotondano a € 2.250.000,00 (duemilioniduecentocinquantamilaeuro)

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

Il valore finale del bene oggetto della presente relazione di stima è dunque pari a € 2.250.000,00 (diconsi euro duemilioniduecentocinquantamila/00).

### **VIII**

#### **STATO DI POSSESSO**

Occupato con contratto di affitto.

### **IX**

#### **ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Nessuna

Parma, 9 gennaio 2023

l'Esperto Stimatore

Ing. Domenico Celiberti