



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. A privacy

Lotto n. A – Aree per urbanizzazione primaria del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto A:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	6
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	6
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	9
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	9
Condominio:	pagina n.	10
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	10
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	13
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	13
Certificazione Energetica:	pagina n.	13
Valutazione:	pagina n.	13
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	13
Note:	pagina n.	13
Allegati:		
n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Fabbricati e planimetria:	pagina n.	26
n. 4 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	35
n. 5 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	36
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	37
n. 7 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	46



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- | | |
|---------------------------------|---|
| ⇒ Aree per urbanizzazioni: | F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 845 - m ² 904; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 847 - m ² 783; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 849 - m ² 837; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 850 - m ² 810; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 848 - m ² 850; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 851 - m ² 772; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 853 - m ² 888; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 852 - m ² 900; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 857 - m ² 869; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 858 - m ² 891; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292; |

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

> *al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;*

> *la presente stima (Lotto A) riguarda le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto che saranno valorizzate a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica (Convenzione a ministero Notaio Armando Trasatti in data 05.12.2007, trascritta nei RR.II. della Conservatoria di Parma in data 17.12.2007 al n. 19.503 del Registro Particolare ed al n. 33.141 del Registro Generale) stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate;*

Quanto sopra poiché, per valorizzare al meglio tutti gli altri beni (Lotti di terreno edificabili a destinazione residenziale) e renderli più appetibili ai potenziali acquirenti, gli immobili di cui alla presente stima saranno messi in vendita unitamente a quelli degli altri Lotti (tutti), così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme (€ 228.000,00, pari al 30% del costo complessivo) che ha già a disposizione per effetto



dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da
di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).

(determinazione

Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato
quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà
dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario
abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere
di urbanizzazione.

Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. A

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

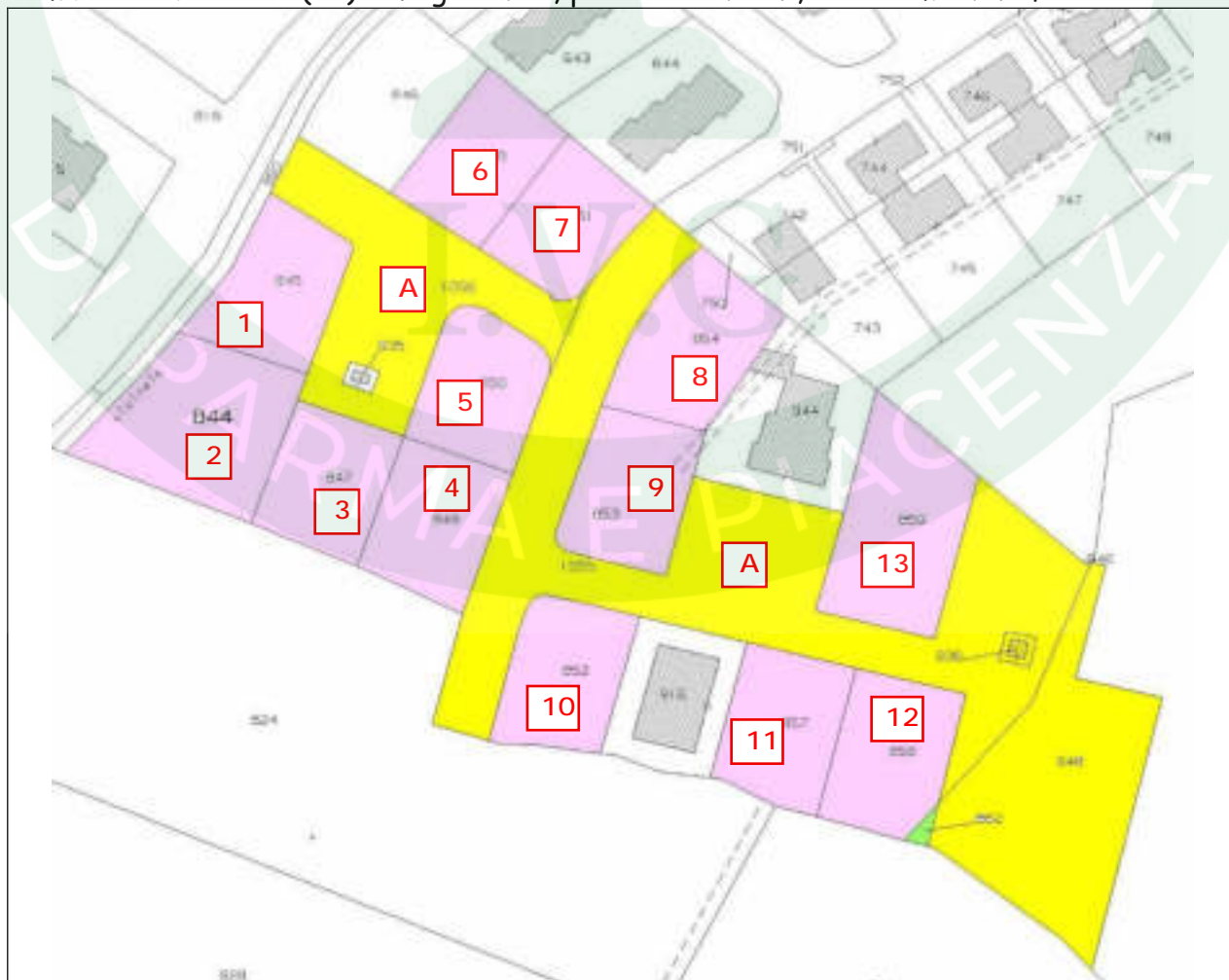
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;



8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;
10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

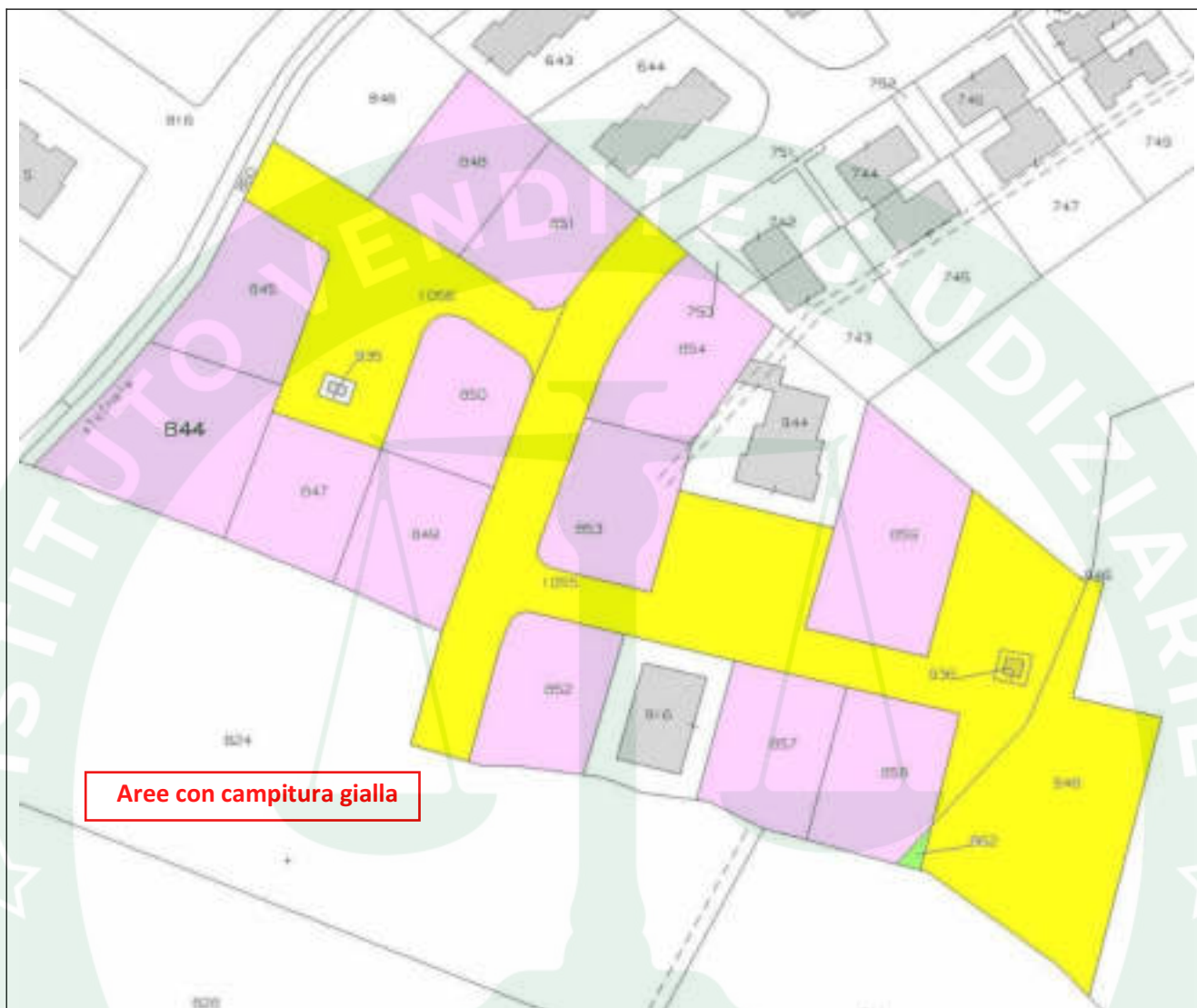
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi delle aree oggetto di Urbanizzazione primaria del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data 29.11.2006, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____



del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. (R.G.E. 40/2025).

Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate sono così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- Cabina elettrica: Foglio n. , particella n. 936, categoria D/1, rendita € 80,00, Via Villani Piano T..

Vedasi visura al Catasto Fabbricati e planimetria catastale ([allegato n. 3 fascicolato](#)).

Il sedime della cabina elettrica e le altre aree sono così censite al Catasto Terreni dello stesso Comune:

- Foglio n. , particella n. 936, ente urbano, superficie 50 m²;
- Foglio n. , particella n. 946, seminativo di classe 2, superficie 1 m², Redd. Dom. € 0,01, Redd. Agr. € 0,01;
- Foglio n. , particella n. 948, seminativo di classe 1, superficie 2.236 m², Redd. Dom. € 15,59, Redd. Agr. € 18,48;
- Foglio n. , particella n. 1.055, seminativo di classe 2, superficie 4.975 m², Redd. Dom. € 29,55, Redd. Agr. € 38,54;
- Foglio n. , particella n. 1.056, seminativo di classe 2, superficie 1.920 m², Redd. Dom. € 11,40, Redd. Agr. € 14,87;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa ([allegato n. 4 fascicolato](#)).



Confini

L'intero confina, da nord, in senso orario: con le particelle nn. 846, 848, 851, 536, 750, 854, 853, 944, 859, 945, 947, 211, 862, 856, 857, 916, 852, 824, 849, 850, 935, 857, 844, 845, 860.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data 29.11.2006, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data 03.08.2009, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data 05.03.2014, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____,



repertorio n. , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale;

limitatamente agli immobili della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 5 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dalle aree destinate ad urbanizzazione primaria del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR),



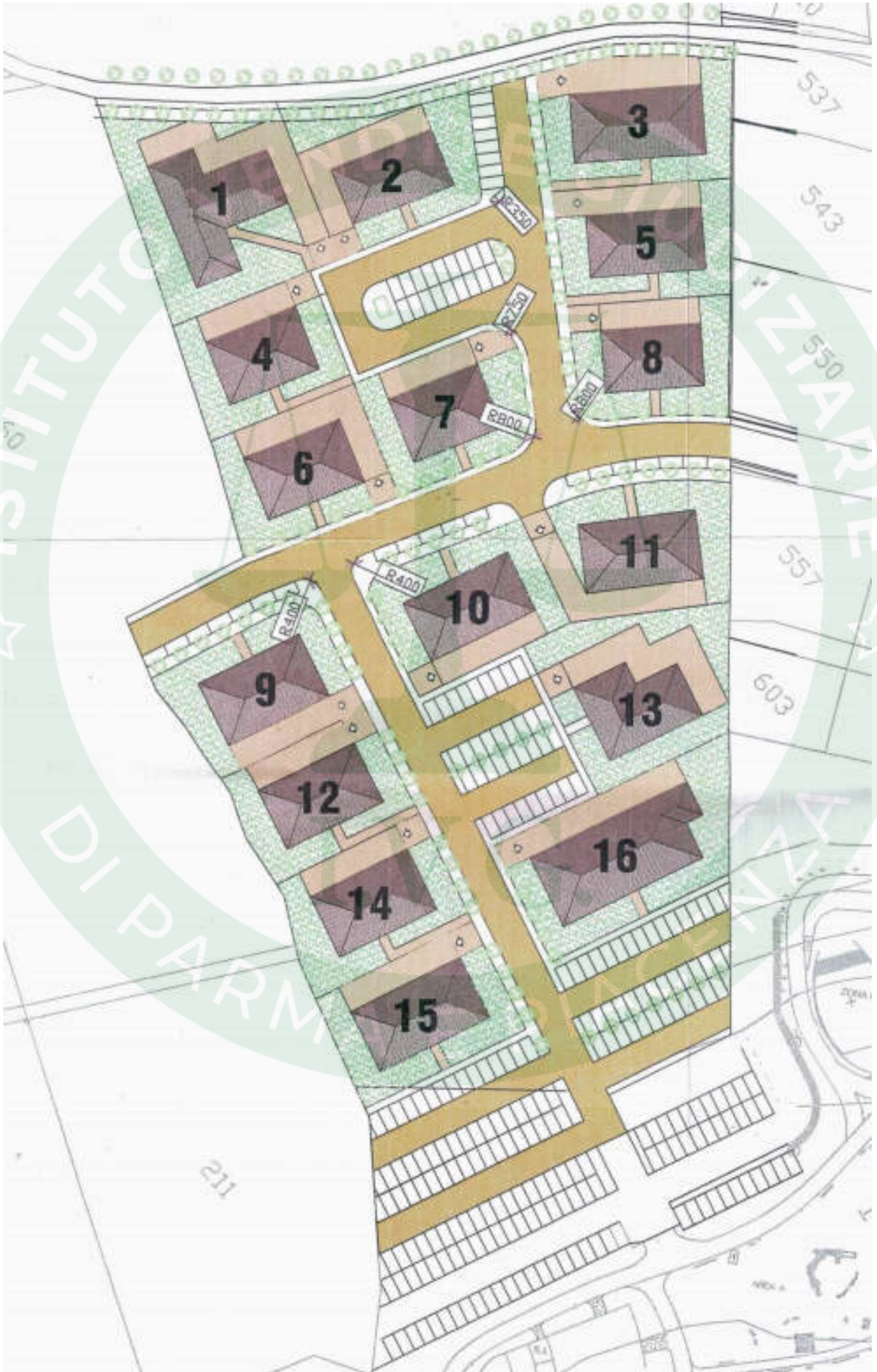
regolamentate dalla Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data 17.12.2007 al n. 19.503 del Registro Particolare ed al n. 33.141 del Registro Generale (Convenzione: allegata con il n. 6 fascicolato).

Altimetricamente, l'intervento è ubicato a circa 138 m.s.l.m..

Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km..

Allo stato attuale non è possibile desumere e/o quantificare quali opere siano state eseguite e quali siano da eseguire e/o da completare. Alla data del sopralluogo si rilevava l'esistenza delle due cabine elettriche, di parte dei marciapiedi, di alcuni idranti soprasuolo e di due condomini abitati, presumendo così che questi siano allacciati alle pubbliche utenze di gas, luce ed acqua ed alla pubblica fognatura.







Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____ del _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 *(allegata con il n. 7 fascicolato)*. Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita. Come detto in precedenza, gli immobili oggetto della presente stima dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto Fabbricati della cabina elettrica (Particella n. 936), con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.



Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione (cessione gratuita all'Amministrazione Comunale) di questi immobili necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui al Capitolo "Analitica descrizione del bene".

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Non si esegue la stima di questi beni, poiché, come detto più volte, dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione del Comune di Medesano (PR).

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Non si conosce il trattamento fiscale di questi beni per la loro cessione gratuita.

Note

Le due cabine elettriche (Particella n. 936 oggetto di pignoramento e n. 935 non pignorata e non stimata, ma compresa nelle opere di urbanizzazione) sono sottoposte a vincolo da parte dell'Ente gestore.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Fabbricati e Planimetria (fuori scala);
4. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
5. Ispezione ipotecaria;
6. Convenzione Urbanistica;
7. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.

(Valerio Caraffini)





Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA **Lotto n. 1 - privacy**

Lotto n. 1 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 2 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 1:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- ⇒ Aree per urbanizzazioni: F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 845 - m² 904;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 844 - m² 1.374;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 847 - m² 783;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 849 - m² 837;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 850 - m² 810;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 848 - m² 850;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 851 - m² 772;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 854 - m² 1008;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 853 - m² 888;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 852 - m² 900;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 857 - m² 869;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 858 - m² 891;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 859 - m² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 1

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

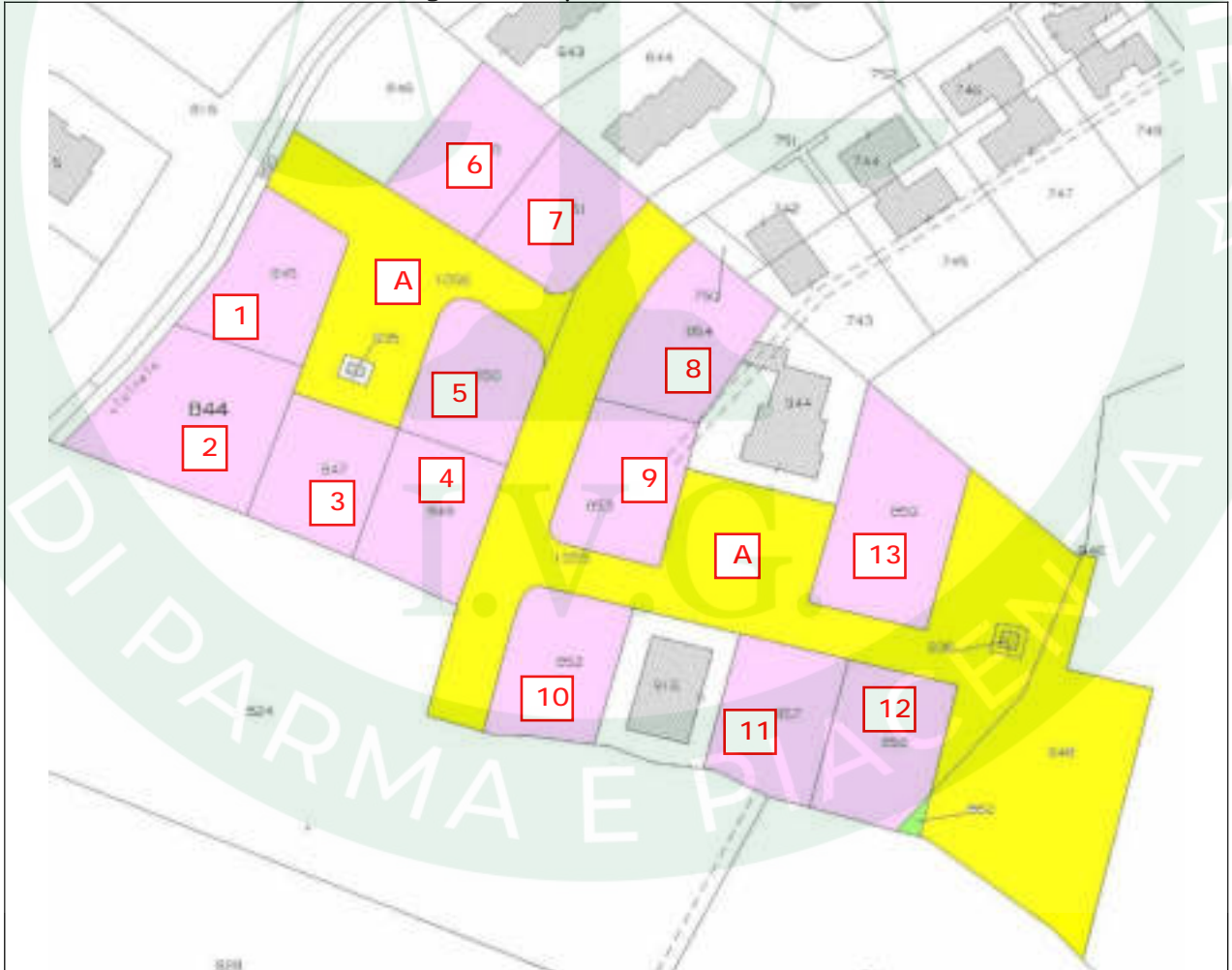
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'executata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'executata, allegata con il n. 1 fasciolato).

Generalità dell'executata

Esecutata è la società _____, con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fasciolato).

Regime patrimoniale dell'executata

L'executata è soggetto giuridico.

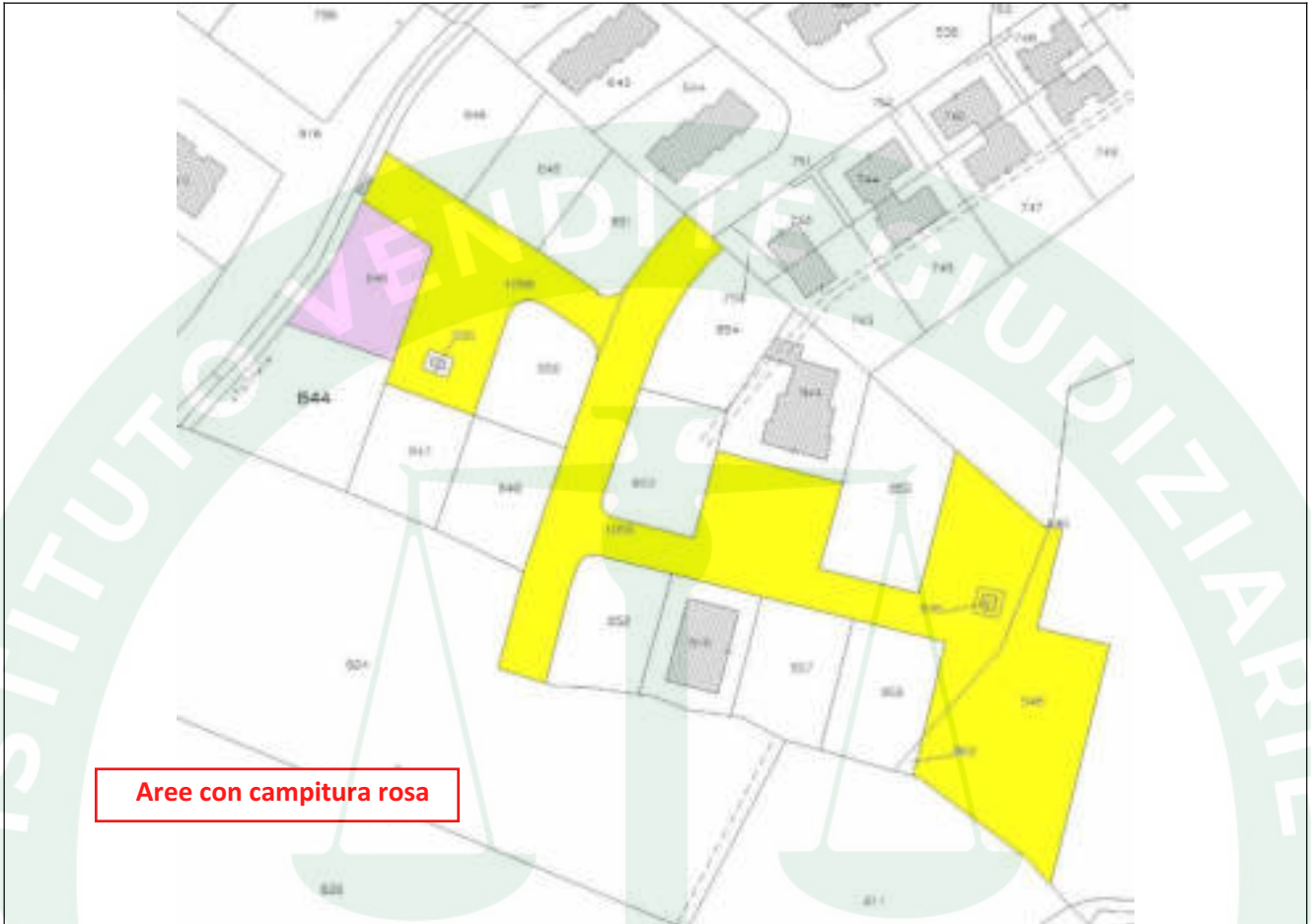
Recapiti dell'executata

I recapiti dell'executata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'executata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 2 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data 29.11.2006, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. _____ (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 845, seminativo di classe 2, superficie 904 m², Redd. Dom. € 05,37, Redd. Agr. € 7,00;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord e ad est, con la particella n. 1056; a sud, con la particella n. 844; ad ovest, con la particella n. 860.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data 29.11.2006, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data 05.03.2014, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

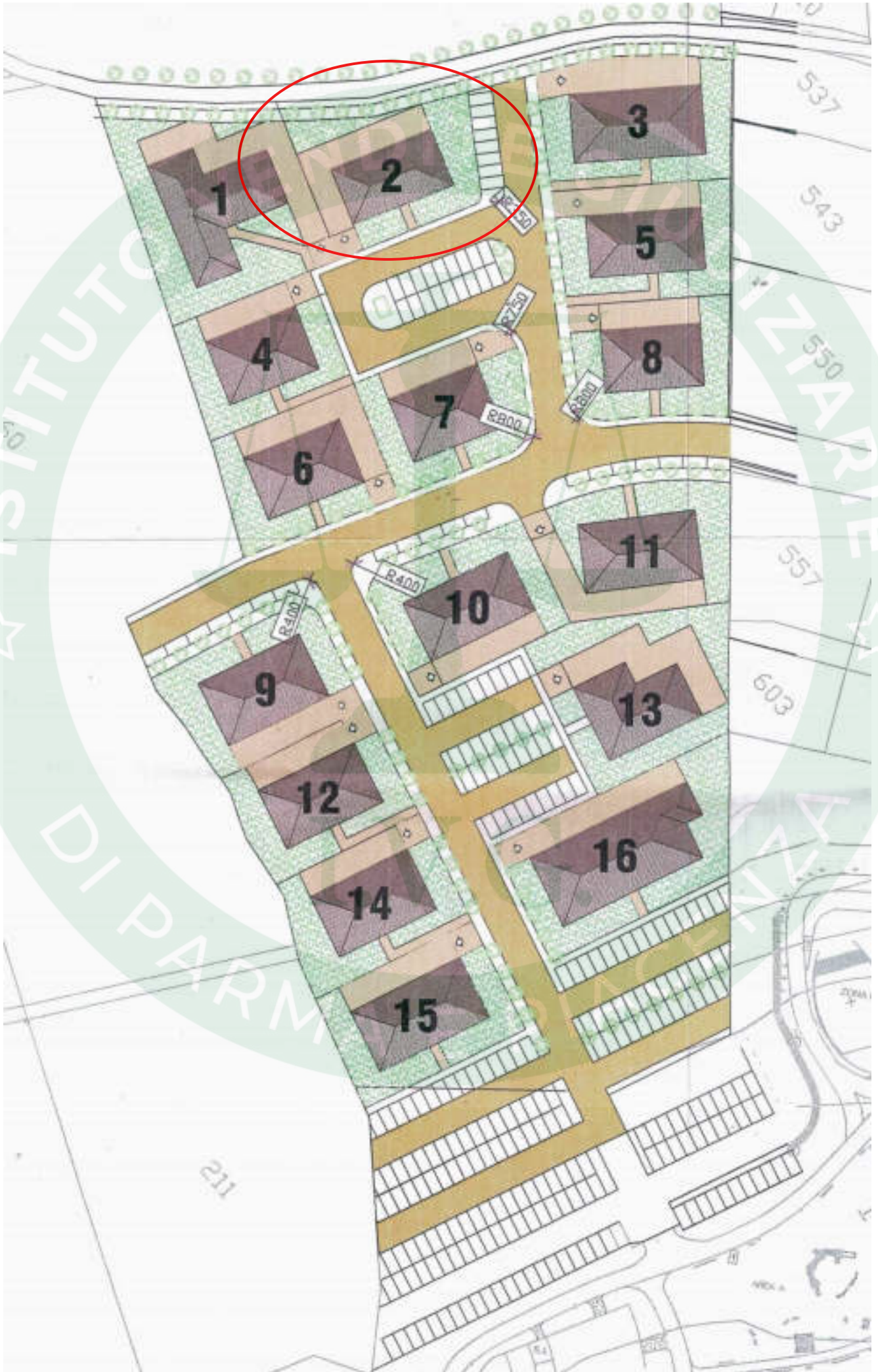
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 2 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 904, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 700 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
1	1.110	12/15	3
2	700	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____ del _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data _____ e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 105.000
Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano
1300 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 110.000
Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano
1350 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 100.000
Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano
1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 1:

$$= \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{904,00}{904,00}$$

Somma la superficie commerciale del bene:

$$\text{m}^2 \quad 904,00$$



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 1:	m^2 904,00 x	€/m ² 100,00	=	€ 90.400,00
Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione:			=	-€ 9.040,00
Arrotondamento:			=	€ 640,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 1): = € 82.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato:	=	€ 82.000,00
– Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:	=	-€ 16.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:	=	€ 66.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 1", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 2 - privacy

Lotto n. 2 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 1 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 2:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

⇒ Aree per urbanizzazioni:	F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 845 - m ² 904;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 847 - m ² 783;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 849 - m ² 837;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 850 - m ² 810;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 848 - m ² 850;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 851 - m ² 772;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 853 - m ² 888;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 852 - m ² 900;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 857 - m ² 869;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 858 - m ² 891;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 2

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

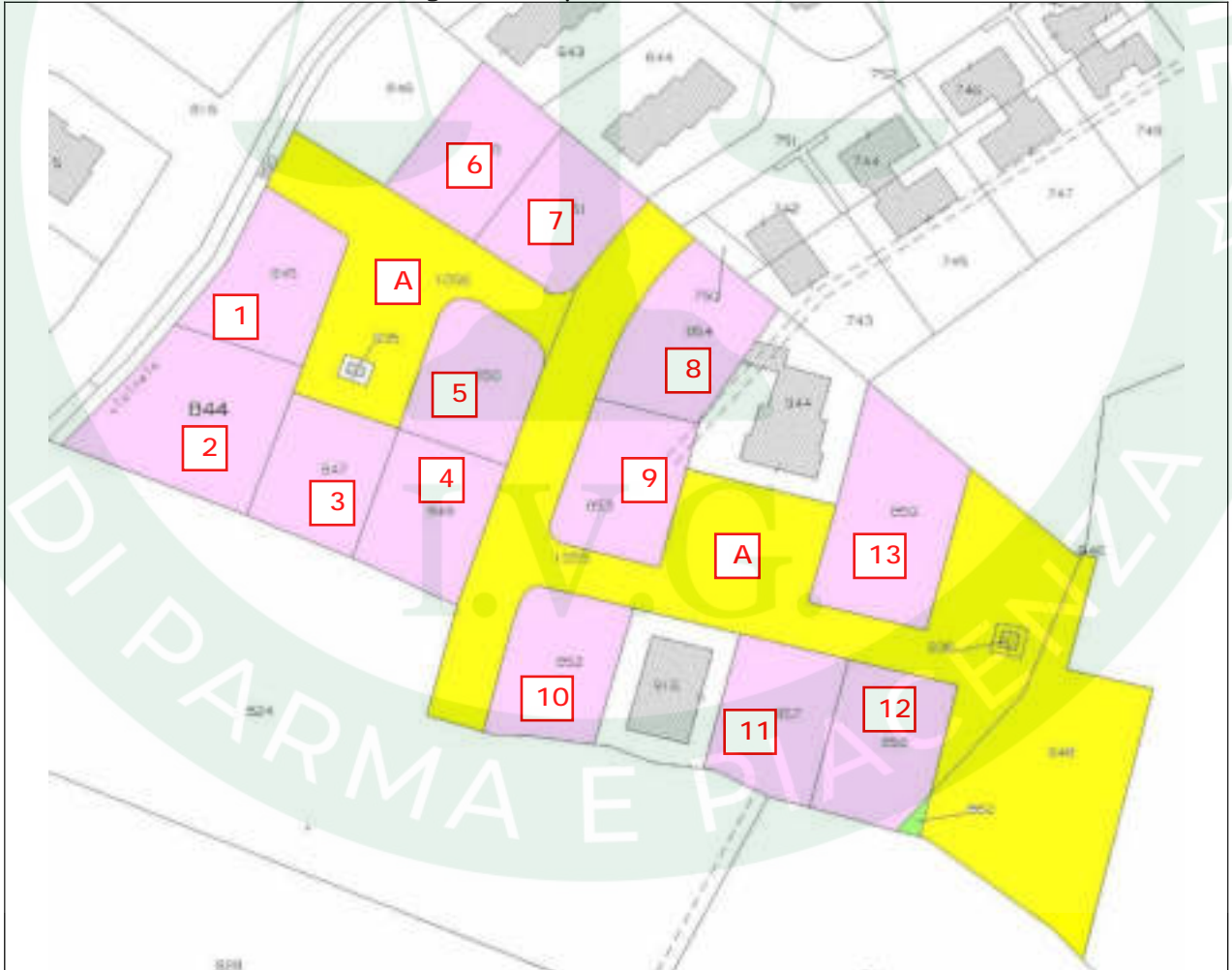
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società _____, con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

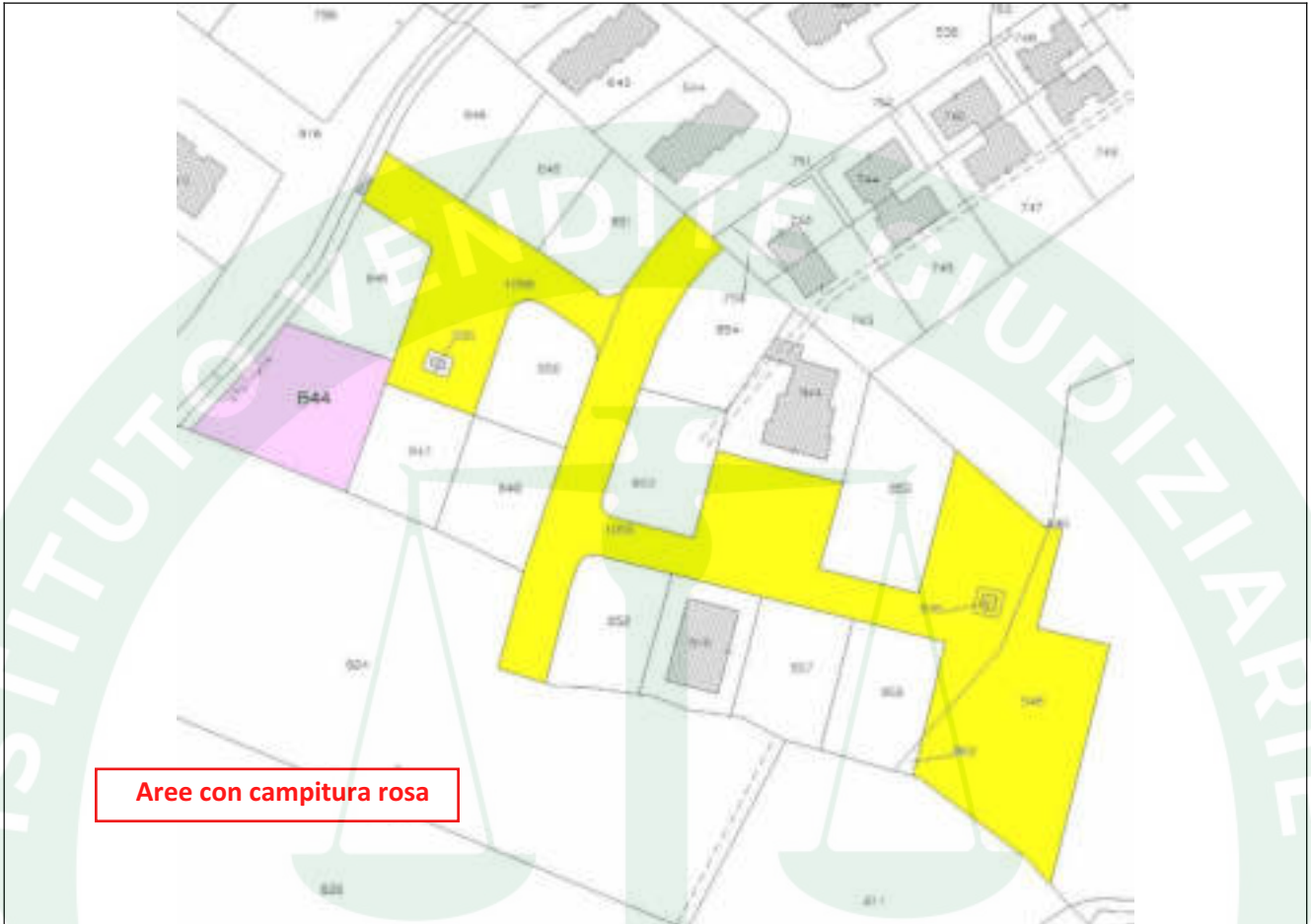
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 1 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data 29.11.2006, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. _____ (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 844, seminativo di classe 2, superficie 1.374 m², Redd. Dom. € 08,16, Redd. Agr. € 10,64;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con la particella n. 845; ad est, con le particelle n. 1056 e n. 847; a sud, con la particella n. 824; ad ovest, con la particella n. 860.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;



- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. 1855, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

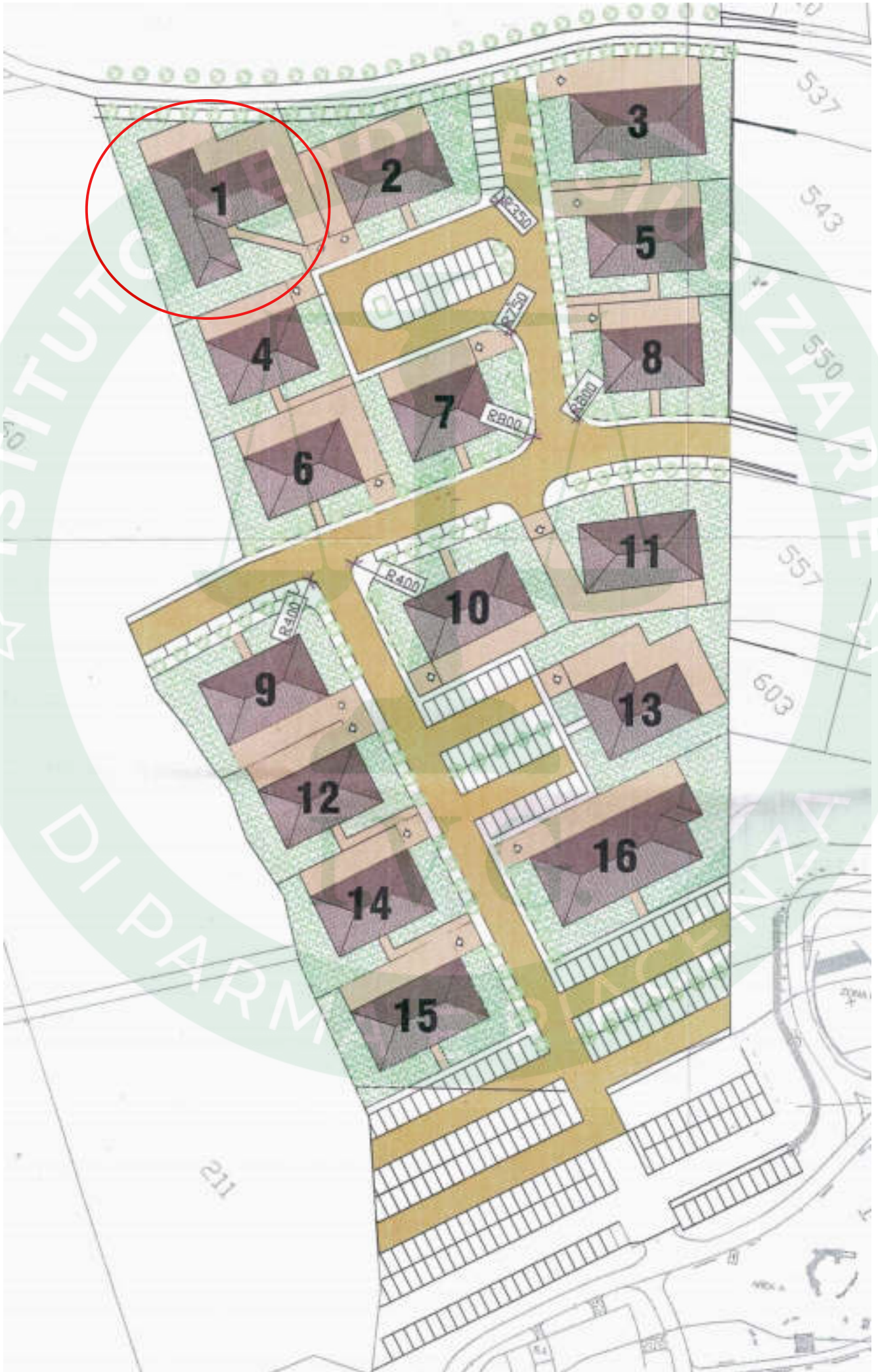
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 1 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 1.364, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 1.100 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 12/15 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
1	1.110	12/15	3
2	700	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____ del _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1.100 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1.150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 2:

= m² 1.364,00

Somma la superficie commerciale del bene:

m² 1.364,00



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 2:	$m^2 1.364,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€} 136.400,00$
Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione:	= -€ 13.640,00
Arrotondamento:	= -€ 760,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 2): = € 122.000,00

* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato:	= € 122.000,00
– Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:	= -€ 24.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:	= € 98.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 2", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 3 - privacy

Lotto n. 3 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 4 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 3:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- ⇒ Aree per urbanizzazioni: F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 845 - m² 904;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 844 - m² 1.374;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 847 - m² 783;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 849 - m² 837;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 850 - m² 810;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 848 - m² 850;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 851 - m² 772;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 854 - m² 1008;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 853 - m² 888;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 852 - m² 900;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 857 - m² 869;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 858 - m² 891;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 859 - m² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > *al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;*
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023). Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 3

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

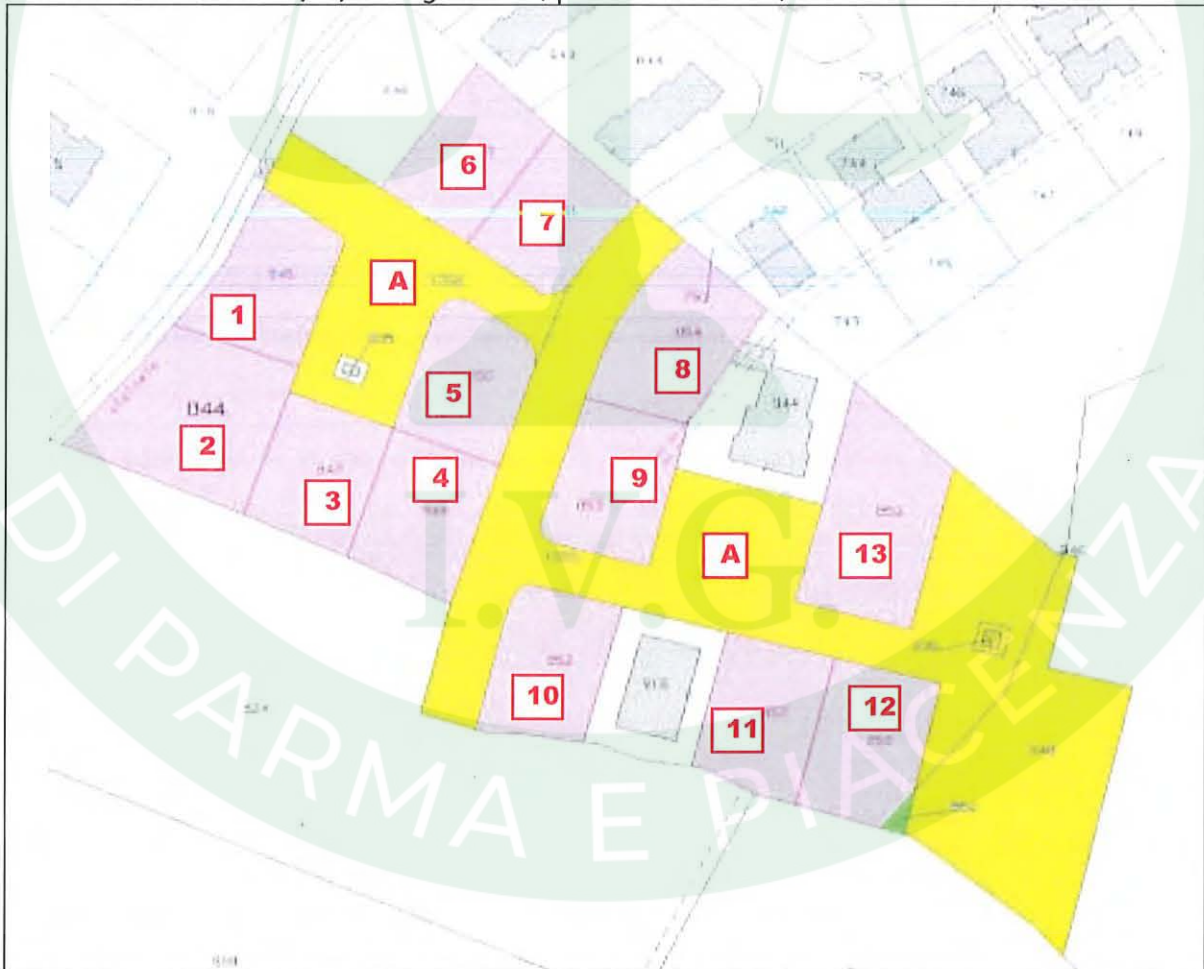
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società _____, con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

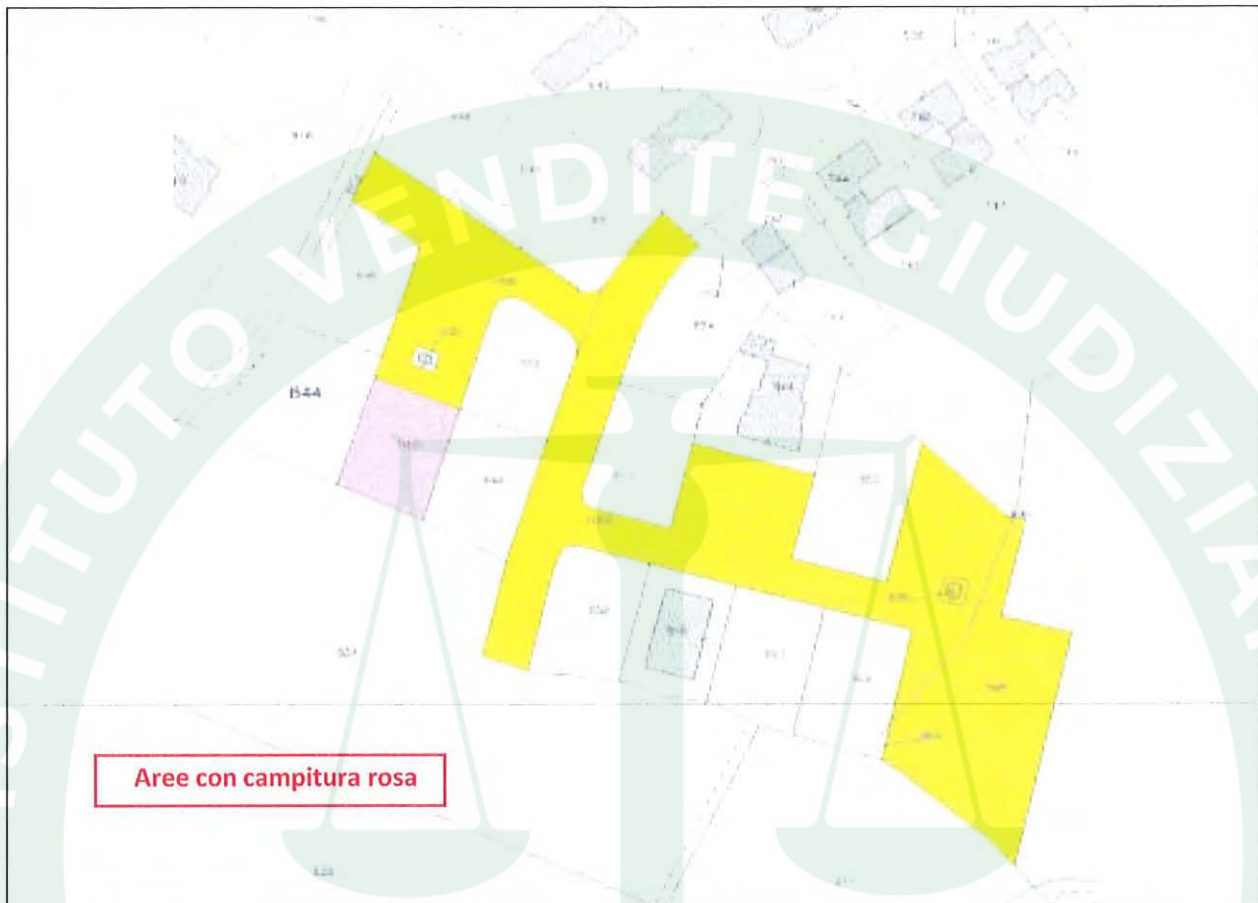
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 4 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. Stefano Gardelli in data 29.11.2006, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 06.12.2006 al n. 19.072 del Registro Particolare ed al n. 32.028 del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. Giulia Messina Vitrano (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. Nicolò Tiecco (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. 10, particella n. 847, seminativo di classe 2, superficie 783 m², Redd. Dom. € 04,64 Redd. Agr. € 06,07;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con la particella n. 1056; ad est, con la particella n. 849; a sud, con la particella n. 824; ad ovest, con la particella n. 844.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a



- ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
 - Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
 - Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. 1855, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (*allegata n. 4 fascicolato*).

Condominio: Non esiste condominio.

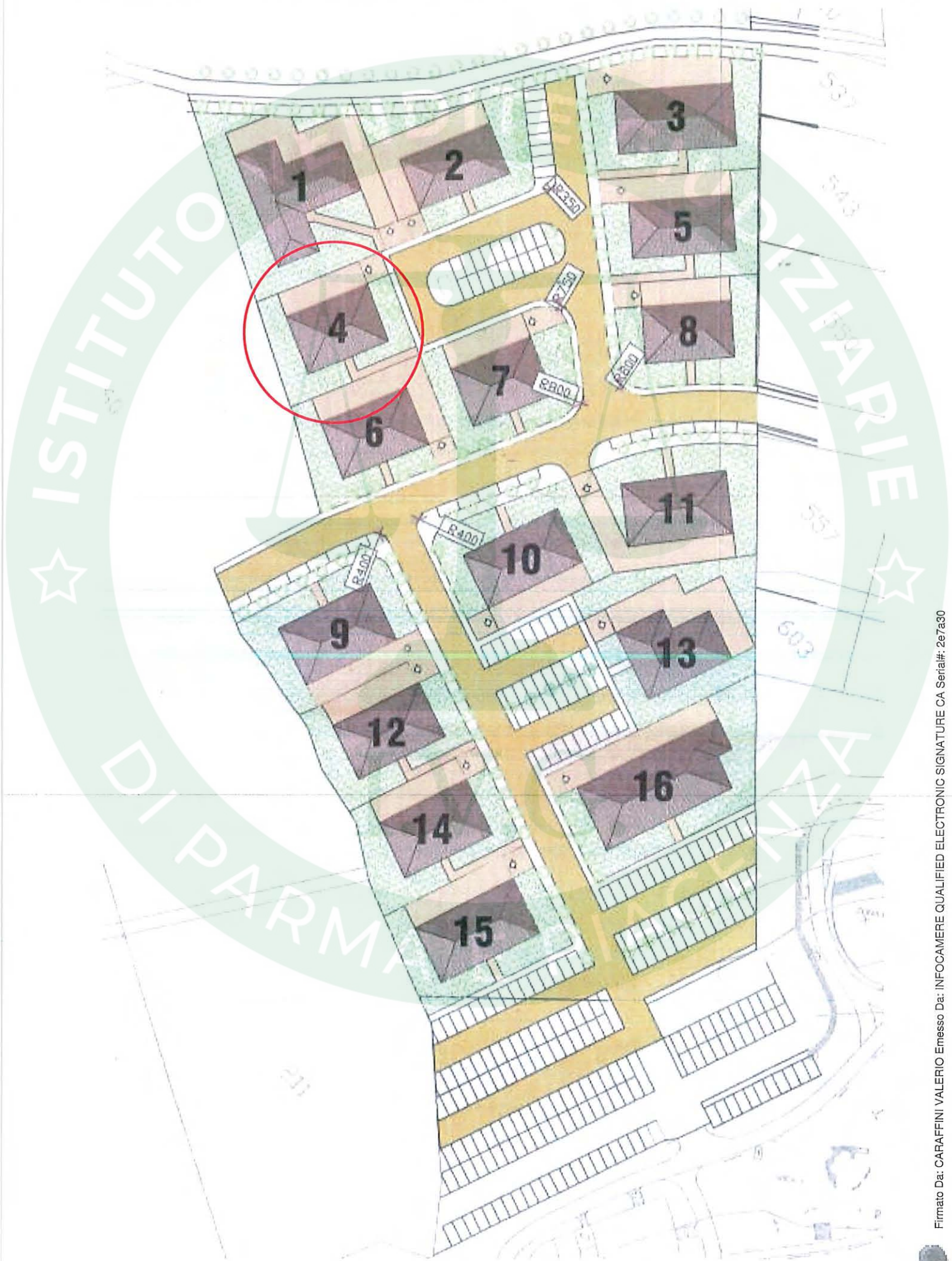
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 4 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 783, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 650 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

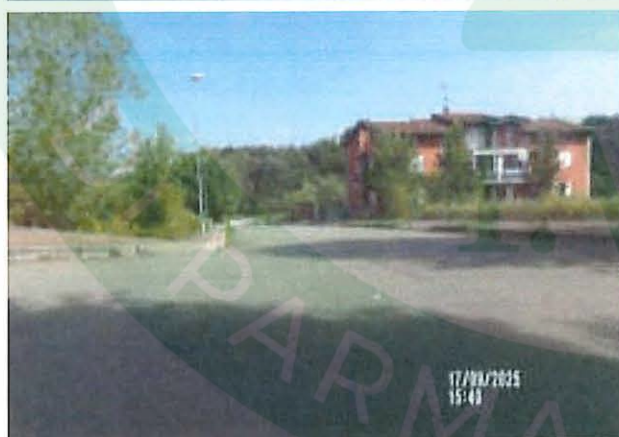
TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
1	1.110	12/15	3
2	700	6/9	3
3	950	9/12	3
4	650	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1300 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 3:

= $\frac{m^2}{m^2} \frac{783,00}{783,00}$

Somma la superficie commerciale del bene:

m² 783,00



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 3: $m^2 783,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€ } 78.300,00$

Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione

delle opere di urbanizzazione: = -€ 7.830,00

Arrotondamento: = -€ 470,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 3): = € 70.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 70.000,00

– Abbattimento forfettario del 20%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per

l'assenza di garanzie per vizi occulti: = -€ 14.000,00

Valore di vendita forzosa del bene oggetto di stima: = € 56.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 3", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:





Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 4 - privacy

Lotto n. 4 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 6 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 4:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- | | |
|---------------------------------|---|
| ⇒ Aree per urbanizzazioni: | F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 845 - m ² 904; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 847 - m ² 783; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 849 - m ² 837; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 850 - m ² 810; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 848 - m ² 850; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 851 - m ² 772; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 853 - m ² 888; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 852 - m ² 900; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 857 - m ² 869; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 858 - m ² 891; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292; |

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da () (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 4

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

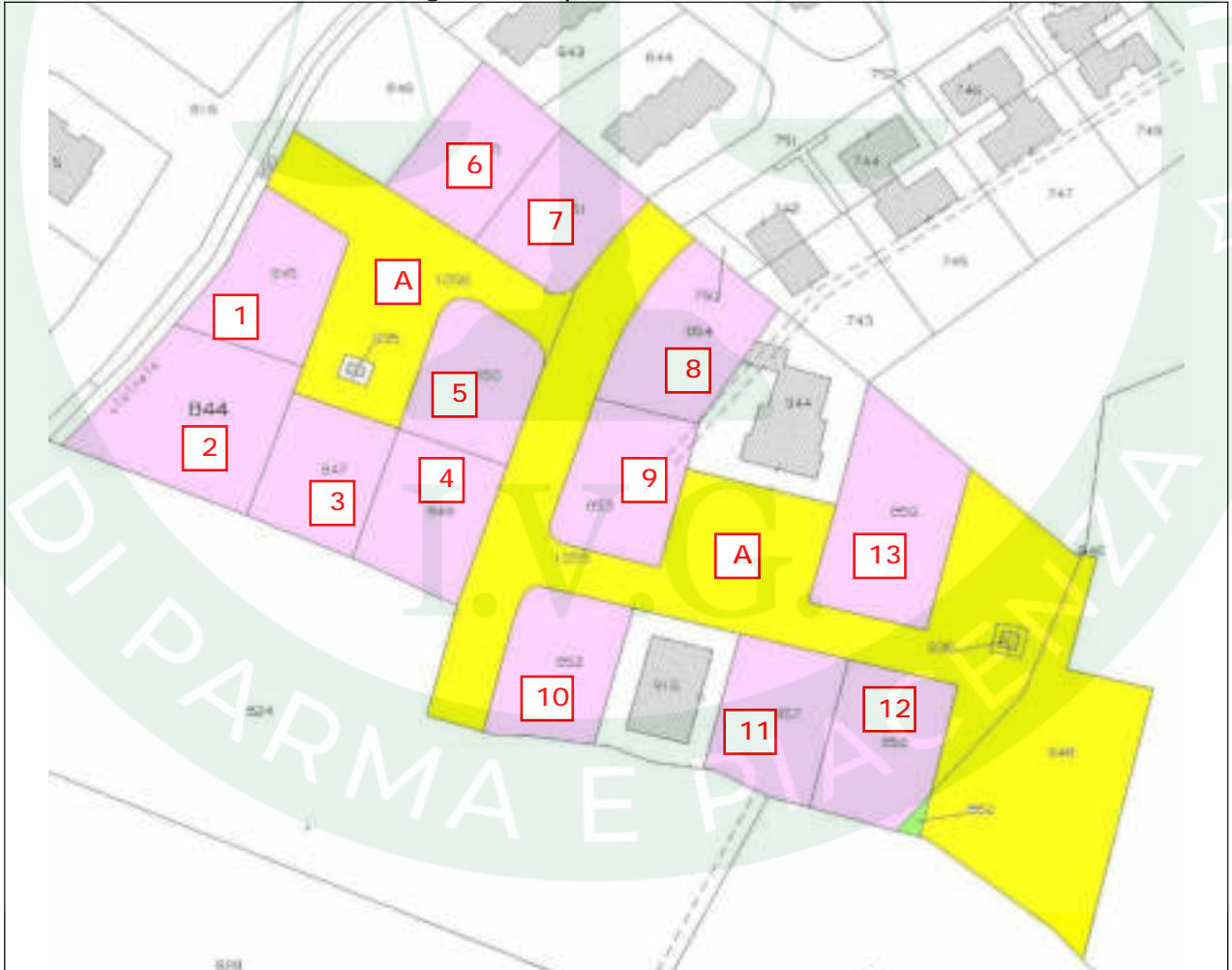
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'executata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'executata, allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'executata

Esecutata è la società _____ con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'executata

L'executata è soggetto giuridico.

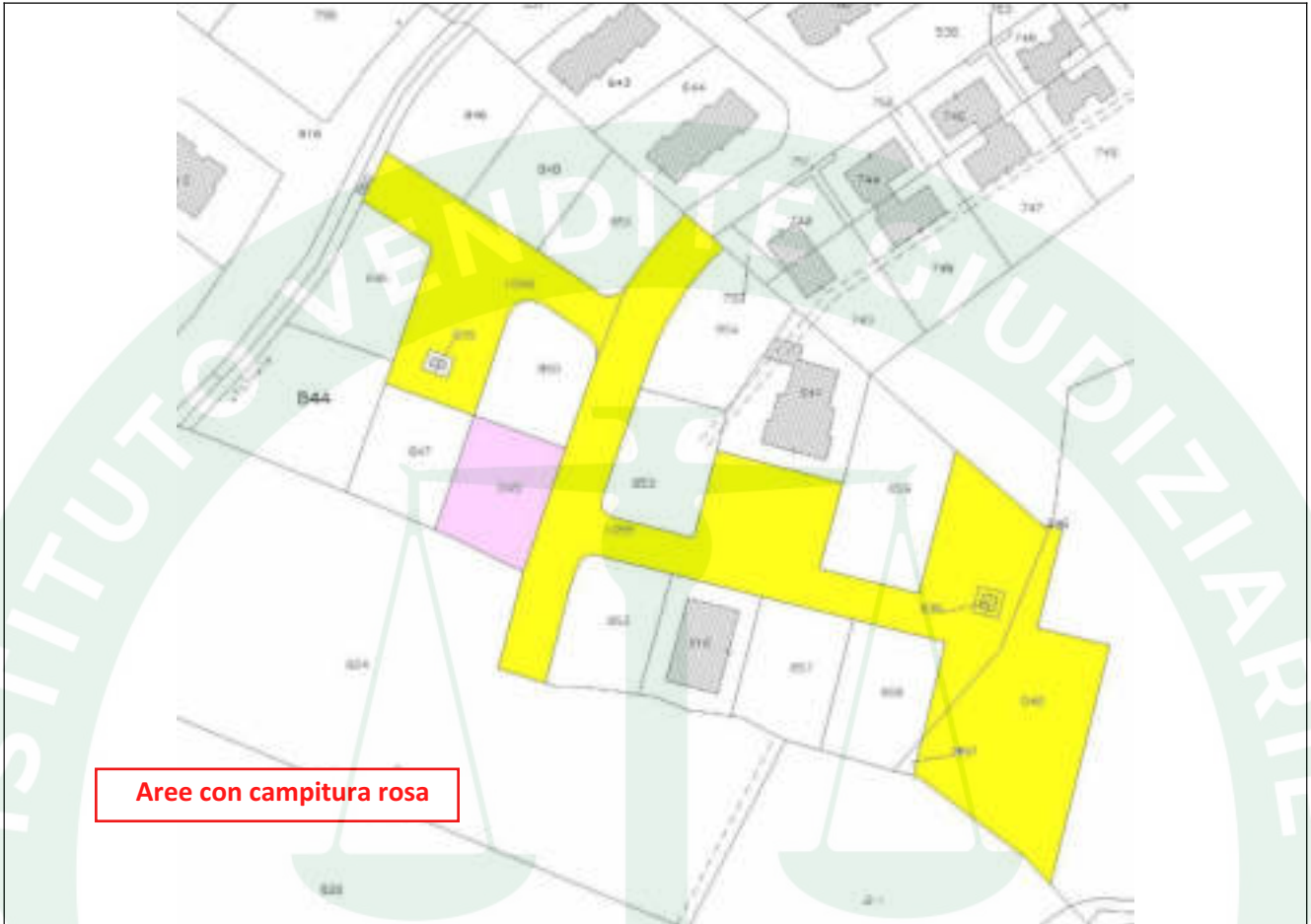
Recapiti dell'executata

I recapiti dell'executata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'executata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 6 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. _____ (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 849, seminativo di classe 2, superficie 837 m², Redd. Dom. € 04,97 Redd. Agr. € 06,48;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con la particella n. 850; ad est, con la particella n. 1.055; a sud, con la particella n. 824; ad ovest, con la particella n. 847.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a



- ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
 - Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. Armando Trasatti in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
 - Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. 1855, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (*allegata n. 4 fascicolato*).

Condominio: Non esiste condominio.

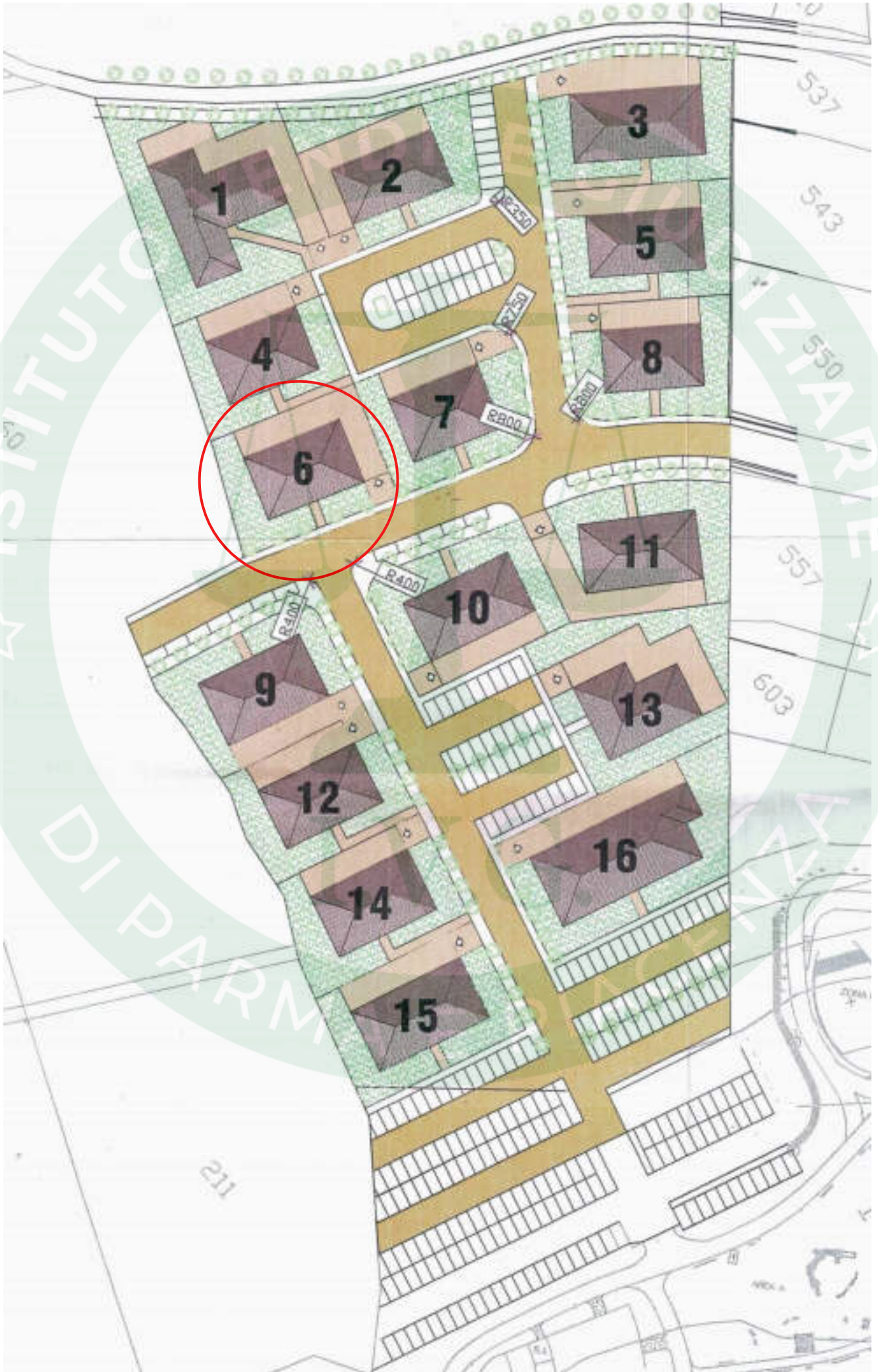
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 6 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 837, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 650 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
1	1.110	12/15	3
2	700	6/9	3
3	950	9/12	3
4	650	6/9	3
5	750	6/9	3
6	650	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 105.000
Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano
1300 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 110.000
Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano
1350 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 100.000
Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano
1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 4:

$$= \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{837,00}{837,00}$$

Somma la superficie commerciale del bene:

$$\text{m}^2 \quad 837,00$$



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 4:	m^2 837,00 x €/ m^2 100,00	= € 83.700,00
Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione:		= -€ 8.370,00
Arrotondamento:		= -€ 330,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 4): = € 75.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato:	= € 75.000,00
- Abbattimento forfettario del 20%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:	= -€ 15.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:	= € 60.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 4", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 5 - privacy

Lotto n. 5 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 7 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 5:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

⇒ Aree per urbanizzazioni:	F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 845 - m ² 904;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 847 - m ² 783;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 849 - m ² 837;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 850 - m ² 810;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 848 - m ² 850;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 851 - m ² 772;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 853 - m ² 888;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 852 - m ² 900;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 857 - m ² 869;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 858 - m ² 891;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 5

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

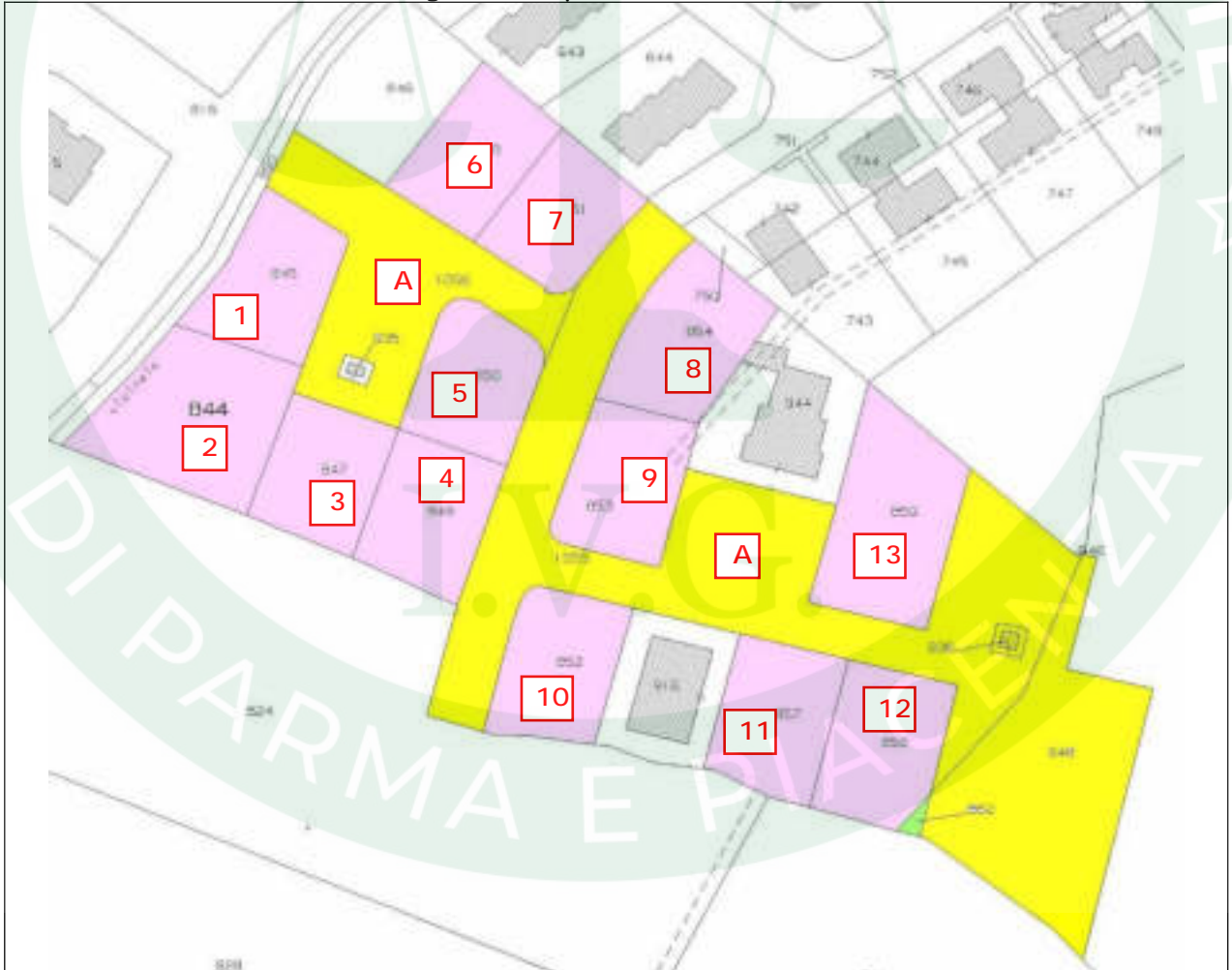
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'executata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'executata, allegata con il n. 1 fasciolato).

Generalità dell'executata

Esecutata è la società _____ con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fasciolato).

Regime patrimoniale dell'executata

L'executata è soggetto giuridico.

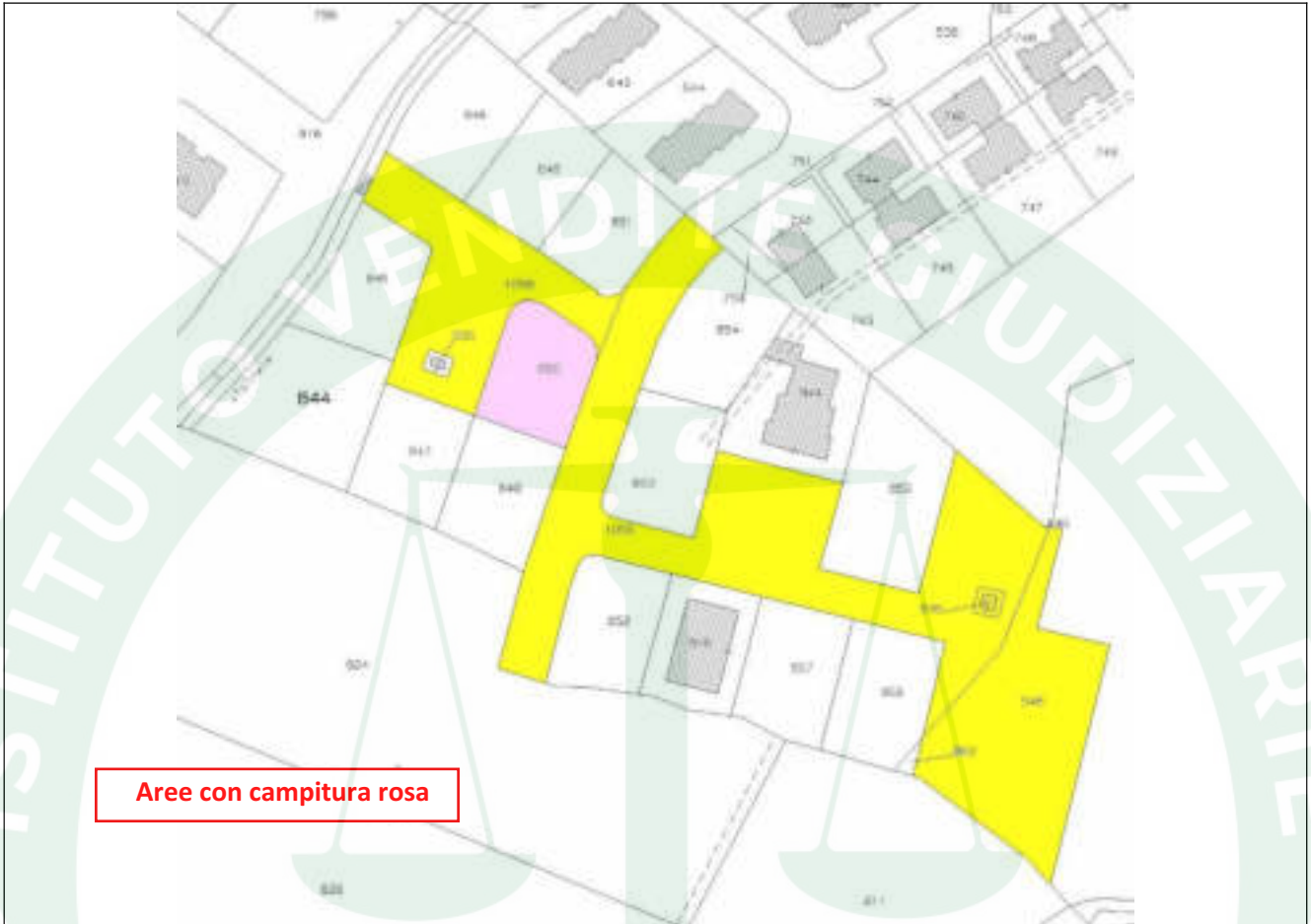
Recapiti dell'executata

I recapiti dell'executata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'executata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 7 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. in data , repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 850, seminativo di classe 2, superficie 810 m², Redd. Dom. € 04,81 Redd. Agr. € 06,27;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord e ad ovest, con la particella n. 1.056; ad est, con la particella n. 1.055; a sud, con la particella n. 849.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. in data , repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il



- al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. 1855, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria ([allegata n. 4 fascicolato](#)).

Condominio: Non esiste condominio.

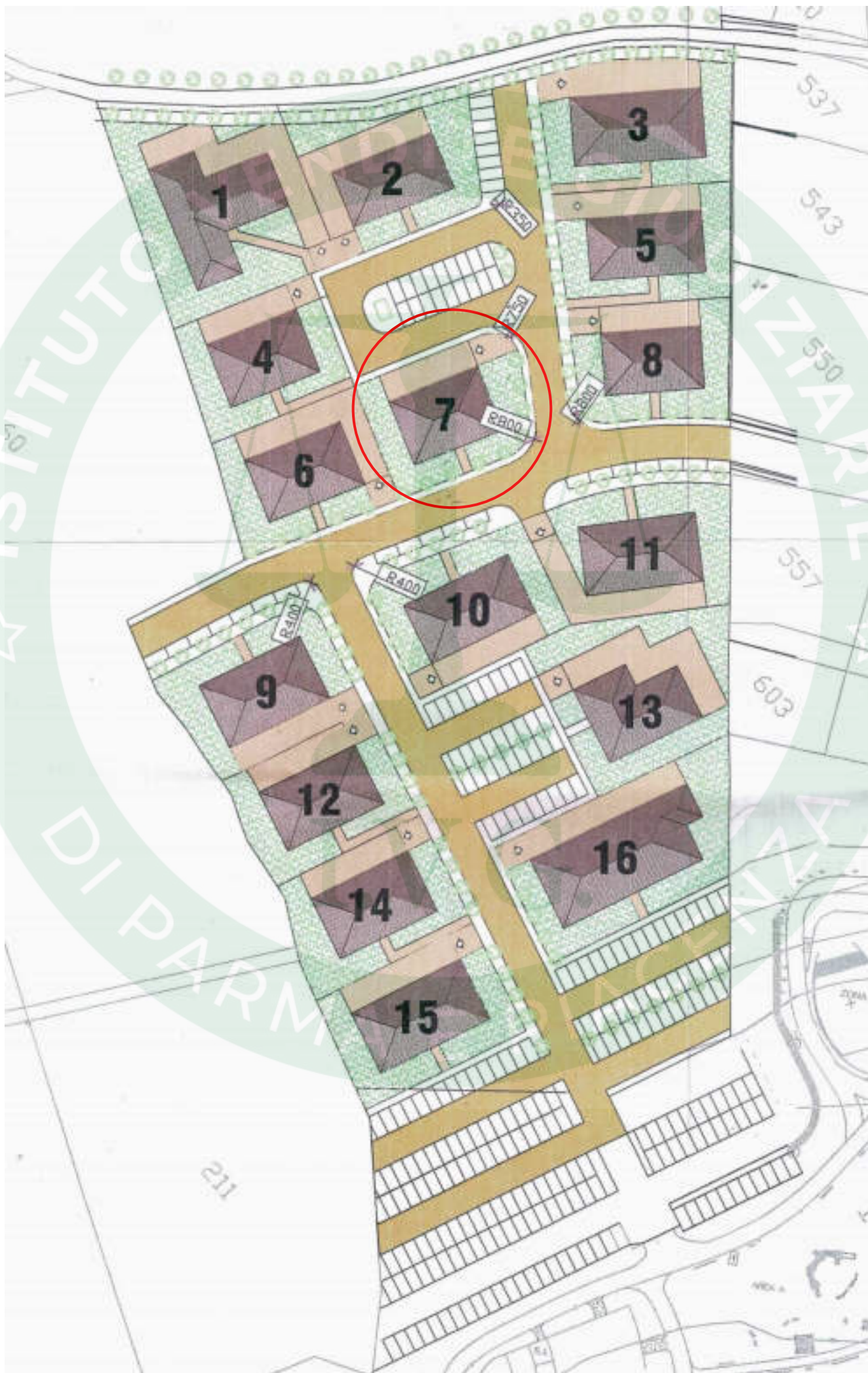
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 7 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 810, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 650 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
7	650	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 105.000
Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano
1300 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 110.000
Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano
1350 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 100.000
Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano
1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 5:

$$= \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{810,00}{810,00}$$

Somma la superficie commerciale del bene:

$$\text{m}^2 \quad 810,00$$



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 5: $m^2 \ 810,00 \times \ \text{€}/m^2 \ 100,00 = \text{€} \ 81.000,00$
 Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione
 delle opere di urbanizzazione: $= -\text{€} \ 8.100,00$
 Arrotondamento: $= -\text{€} \ 100,00$

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 5): $= \text{€} \ 73.000,00$

* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: $= \text{€} \ 73.000,00$
 – Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la
 differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui
 valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: $= -\text{€} \ 15.000,00$
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: $= \text{€} \ 58.000,00$

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 5", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:





Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 6 - privacy

Lotto n. 6 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 5 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 6:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

⇒ Aree per urbanizzazioni:	F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 845 - m ² 904;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 847 - m ² 783;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 849 - m ² 837;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 850 - m ² 810;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 848 - m ² 850;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 851 - m ² 772;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 853 - m ² 888;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 852 - m ² 900;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 857 - m ² 869;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 858 - m ² 891;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 6

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

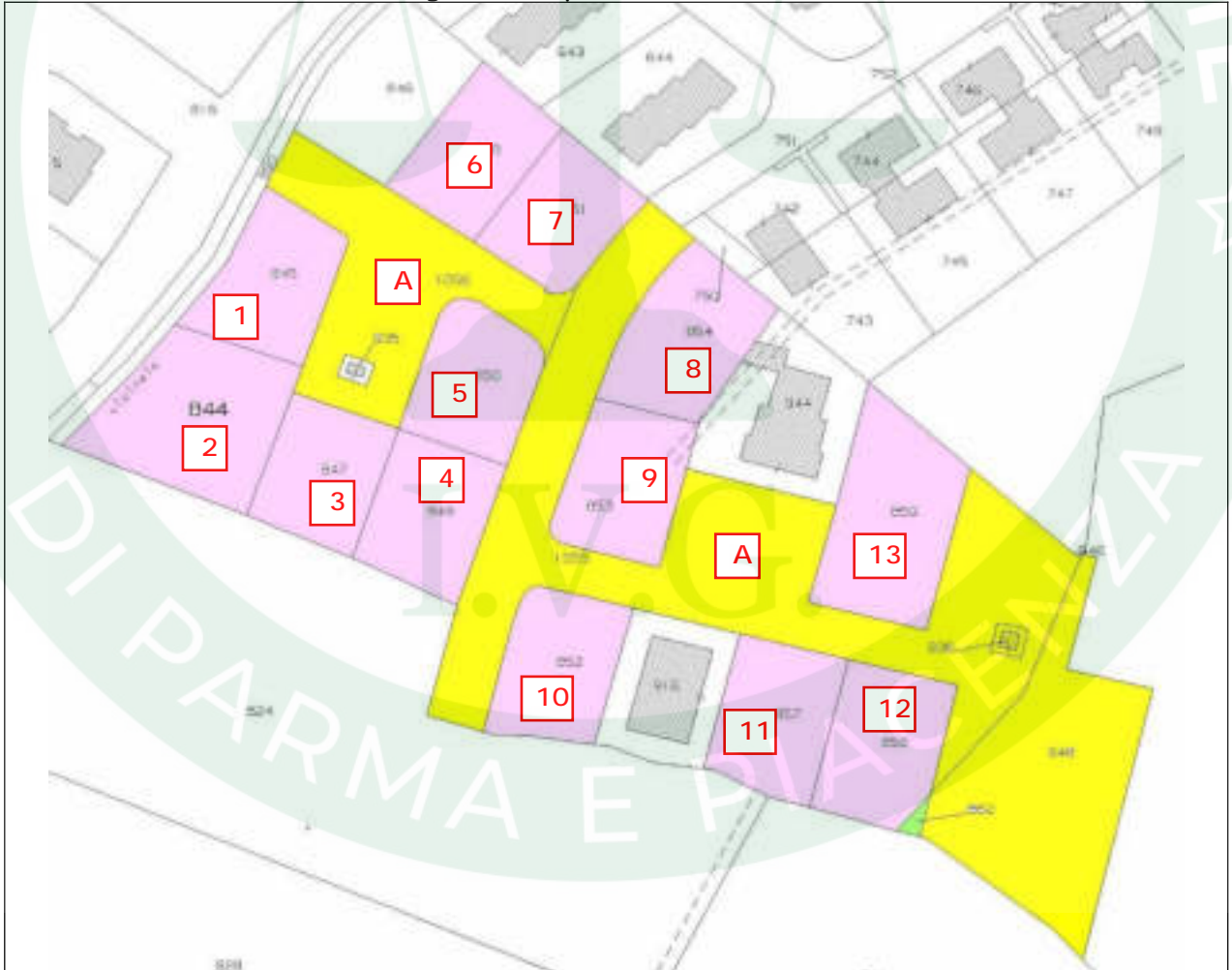
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società _____, con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

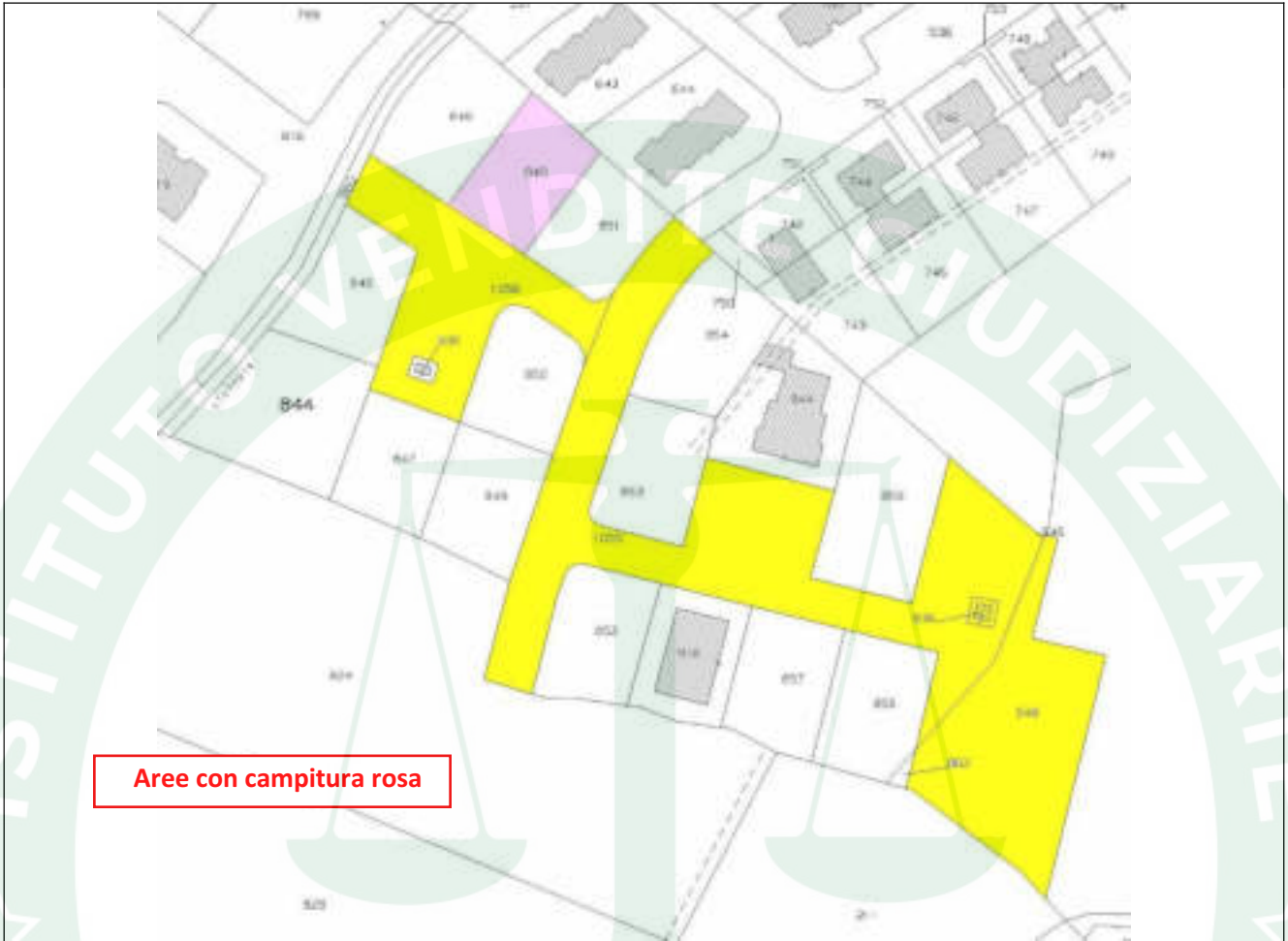
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 5 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott _____ (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 848, seminativo di classe 2, superficie 850 m², Redd. Dom. € 05,05 Redd. Agr. € 06,58;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con le particelle nn. 643 e 644; ad est, con la particella n. 851; a sud, con la particella n. 1056; ad ovest, con la particella n. 846.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

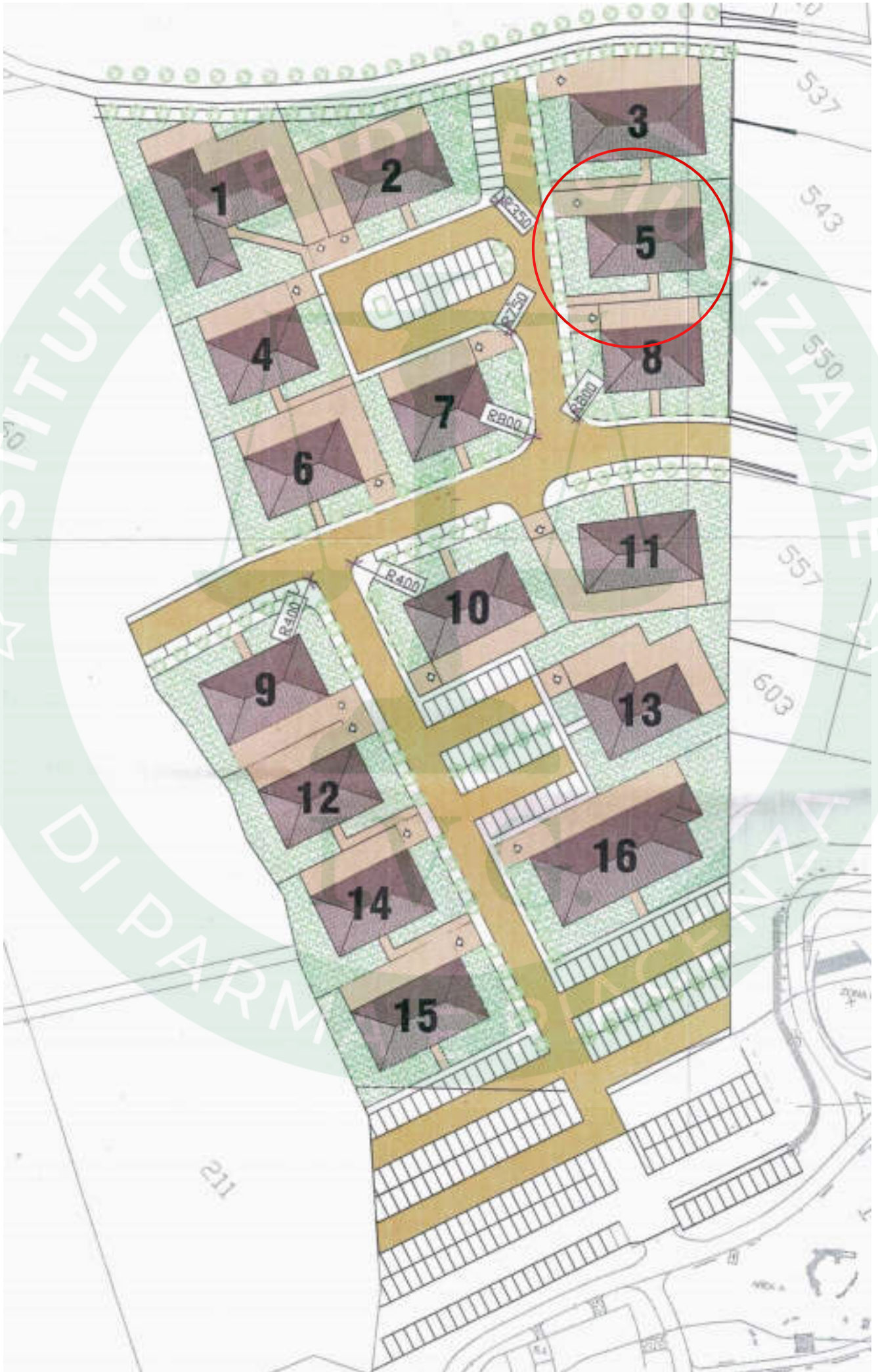
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 5 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 850, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 750 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
1	1.110	12/15	3
2	700	6/9	3
3	950	9/12	3
4	650	6/9	3
5	750	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1.100 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1.150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 6:

= m² 850,00

Somma la superficie commerciale del bene:

m² 850,00



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 6: $m^2 850,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€ } 85.000,00$
 Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione
 delle opere di urbanizzazione: = -€ 8.500,00
 Arrotondamento: = € 500,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 6): = € 77.000,00

* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 77.000,00
 – Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la
 differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui
 valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: = -€ 15.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: = € 62.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 6", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:





Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 7 - privacy

Lotto n. 7 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 8 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 7:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- ⇒ Aree per urbanizzazioni: F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 845 - m² 904;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 844 - m² 1.374;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 847 - m² 783;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 849 - m² 837;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 850 - m² 810;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 848 - m² 850;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 851 - m² 772;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 854 - m² 1008;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 853 - m² 888;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 852 - m² 900;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 857 - m² 869;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 858 - m² 891;
- ⇒ Lotto di terreno edificabile: F. n. , Particella n. 859 - m² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > *al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;*
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023). Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 7

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

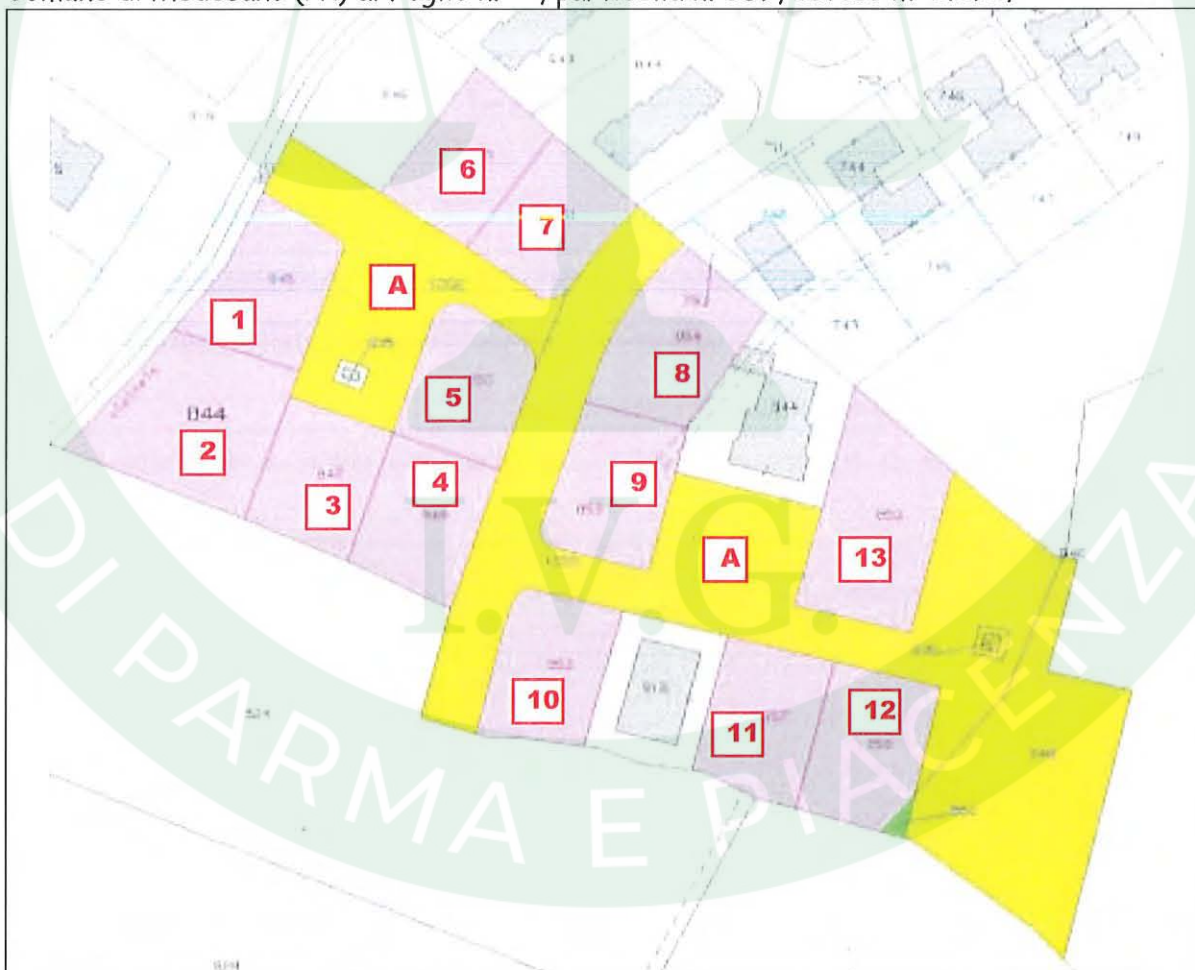
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare *divisibili in lotti*, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società _____ con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

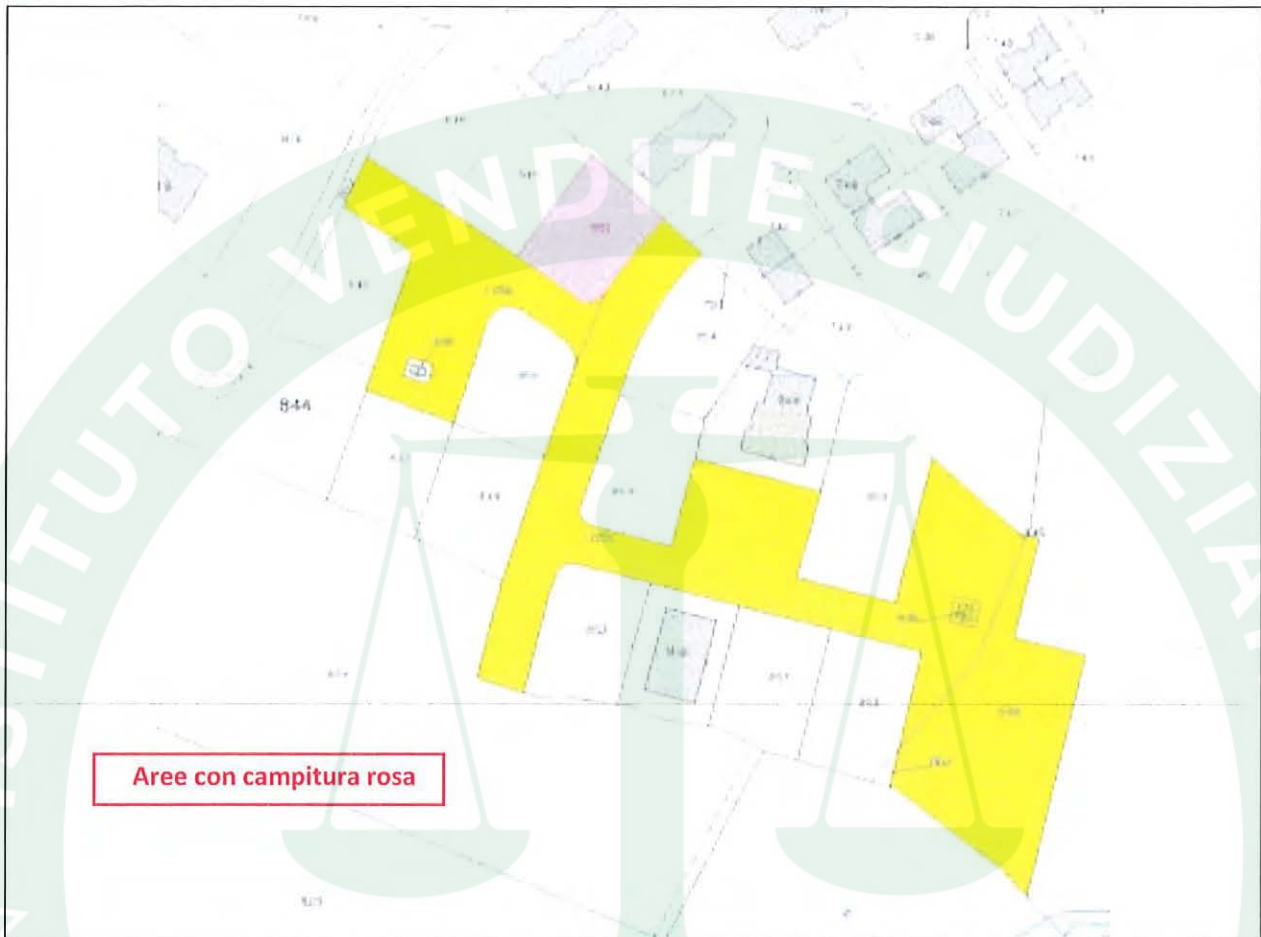
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 8 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. _____ (R.G.E. 40/2025).

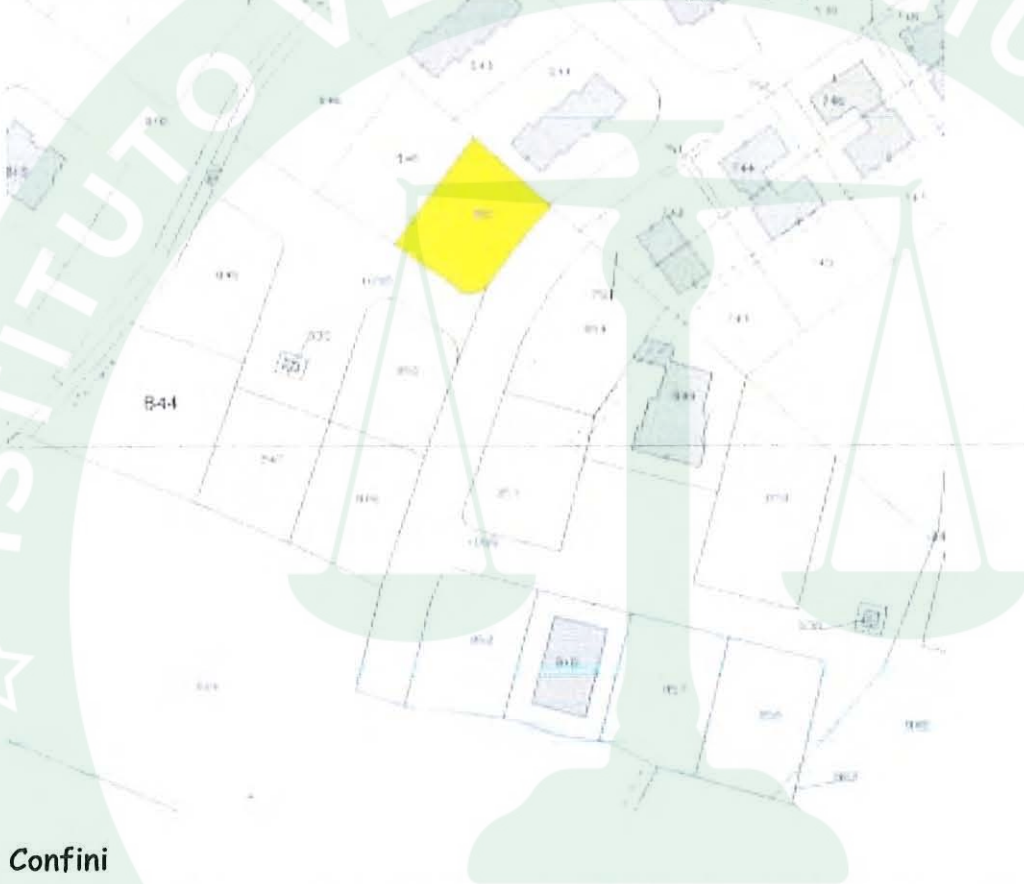


Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 851, seminativo di classe 2, superficie 772 m², Redd. Dom. € 04,59 Redd. Agr. € 05,98;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con le particelle nn. 536 e 644; ad est, con la particella n. 1055; a sud, con la particella n. 1056; ad ovest, con la particella n. 848.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievole):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. 1855, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (*allegata n. 4 fascicolato*).

Condominio: Non esiste condominio.

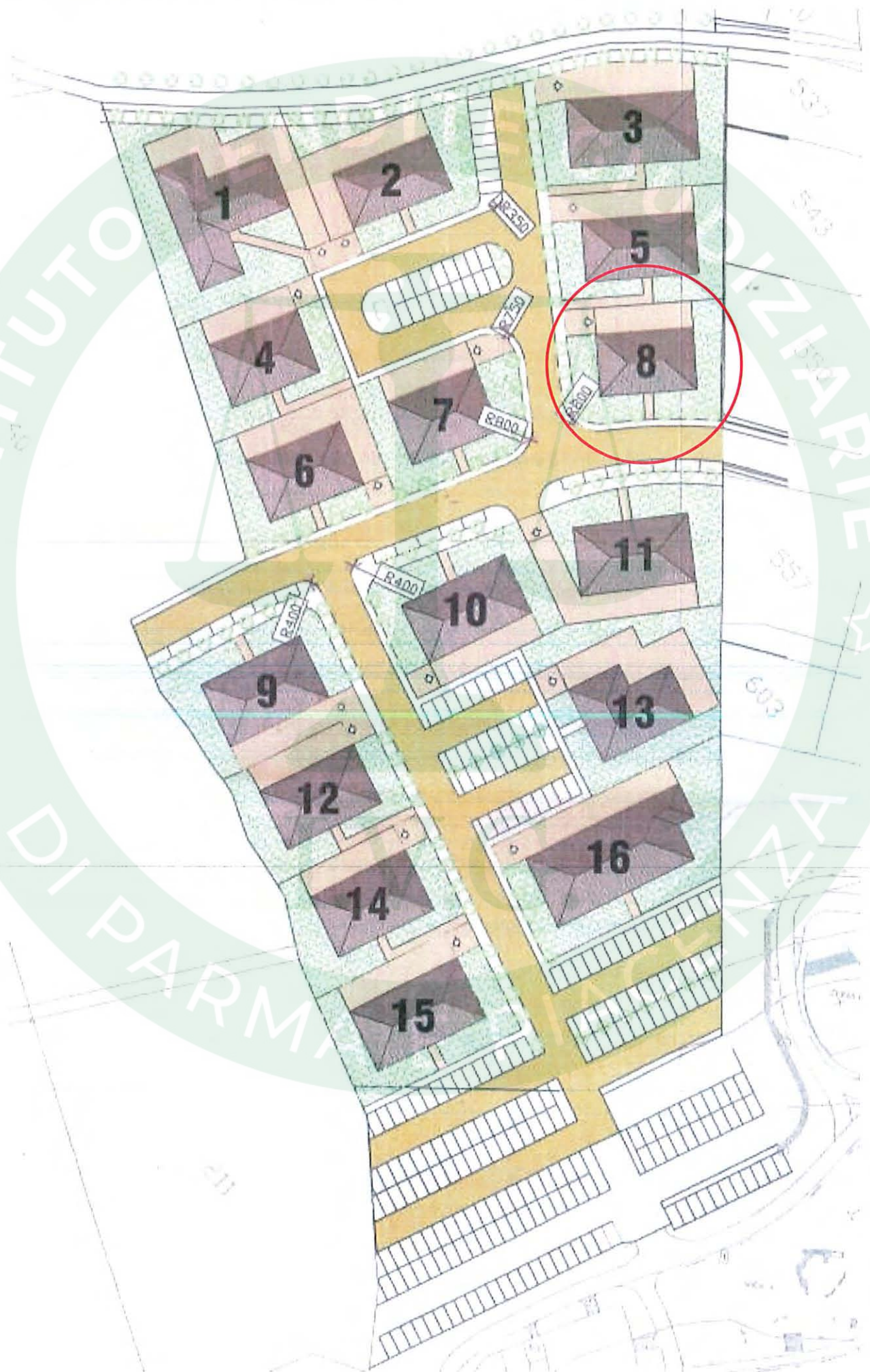
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 8 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 772, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 650 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
8	650	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificate con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1.300 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1.150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 7:

= m² 772,00

Somma la superficie commerciale del bene:

m² 772,00



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 7: $m^2 772,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€ } 77.200,00$

Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione

delle opere di urbanizzazione: = -€ 7.200,00

Arrotondamento: = € 520,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 7): = € 70.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 70.000,00

– Abbattimento forfettario del 20%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per

l'assenza di garanzie per vizi occulti: = -€ 14.000,00

Valore di vendita forzosa del bene oggetto di stima: = € 56.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 7", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:





Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 8 - privacy

Lotto n. 8 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 11 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 8:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- | | |
|---------------------------------|---|
| ⇒ Aree per urbanizzazioni: | F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 845 - m ² 904; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 847 - m ² 783; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 849 - m ² 837; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 850 - m ² 810; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 848 - m ² 850; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 851 - m ² 772; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 853 - m ² 888; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 852 - m ² 900; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 857 - m ² 869; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 858 - m ² 891; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292; |

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore (e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 8

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

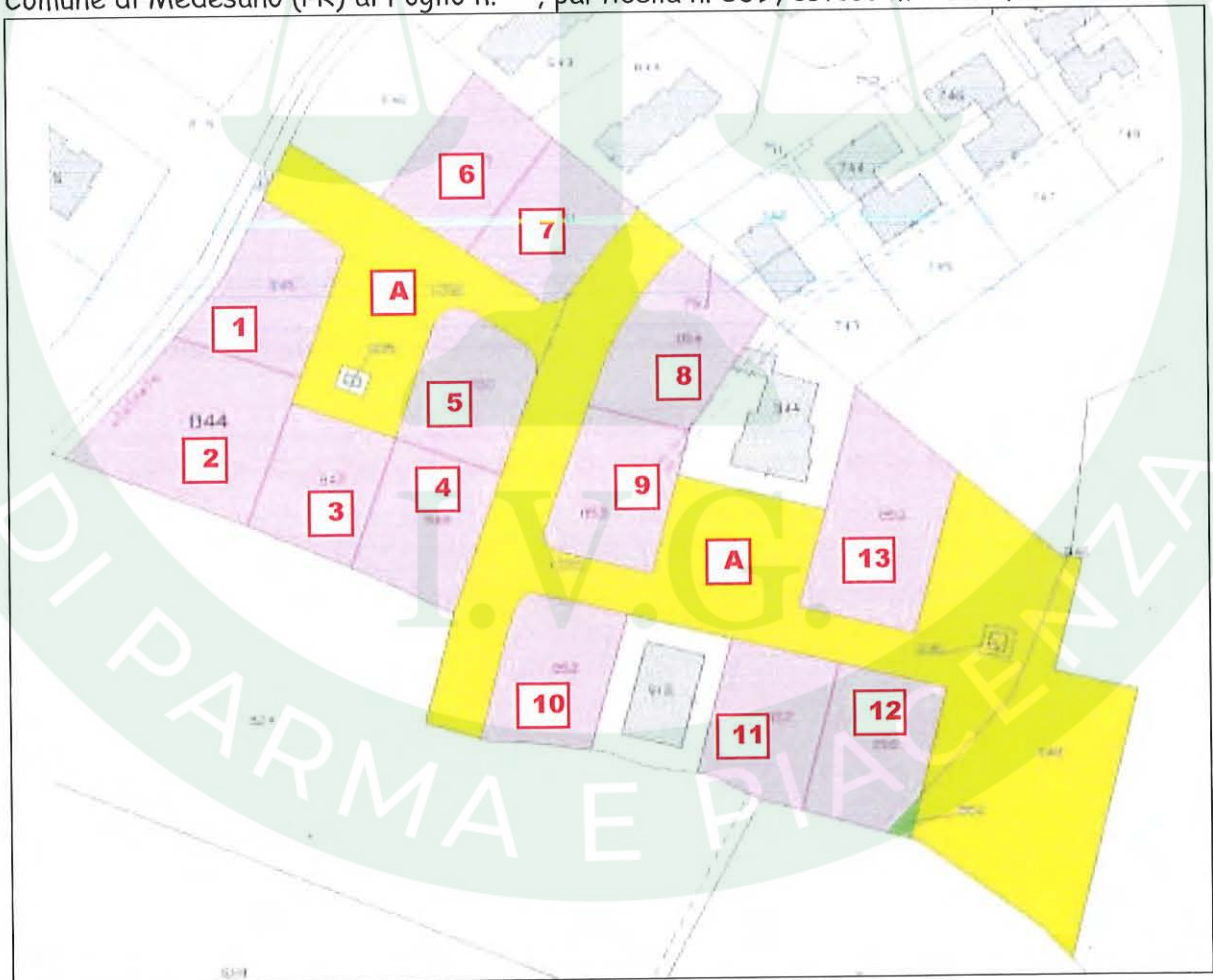
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare *divisibili in lotti*, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fascicolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fascicolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

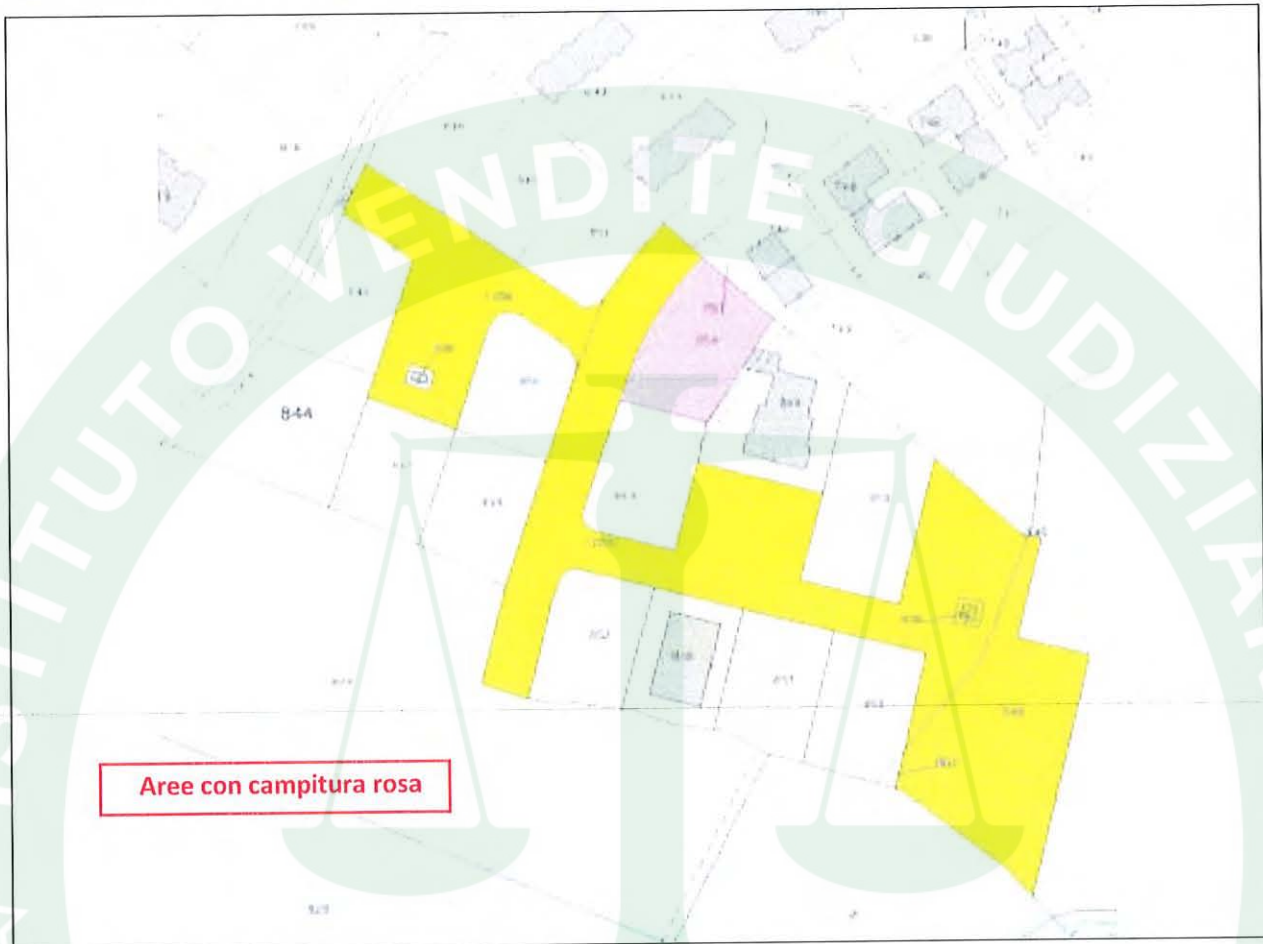
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 11 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata come
sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. in data
, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. (R.G.E. 40/2025).

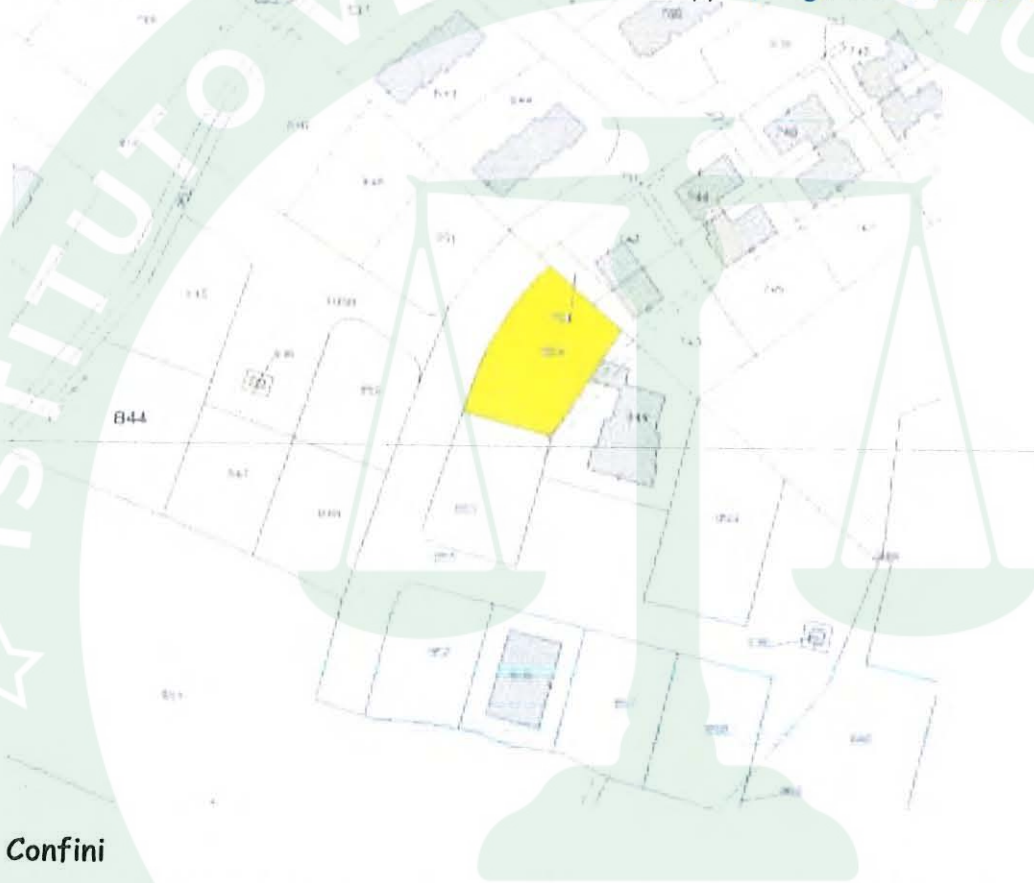


Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 854, seminativo di classe 2, superficie 1.008 m², Redd. Dom. € 05,99, Redd. Agr. € 07,81;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con le particelle nn. 742 e 743; ad est, con la particella n. 944; a sud, con la particella n. 853; ad ovest, con la particella n. 1055.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. _____, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 11 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 1.008, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 800 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/10 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO S.L.U. APPARTAMENTI PIANI

11 800 6/10 3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza.

Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile.... €/m² 95,45*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1.100 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile.... €/m² 95,65*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1.150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile.... €/m² 100,00*, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 8:

= m² 1.008,00

Somma la superficie commerciale del bene:

m² 1.008,00



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 8: $m^2 1.008,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€ } 108.000,00$

Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione

delle opere di urbanizzazione: = -€ 10.008,00

Arrotondamento: = -€ 720,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 8): = € 90.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 90.000,00

– Abbattimento forfettario del 20%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per

l'assenza di garanzie per vizi occulti: = -€ 18.000,00

Valore di vendita forzosa del bene oggetto di stima: = € 72.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 8", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:





Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 9 - privacy

Lotto n. 9 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 10 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 9:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- | | |
|---------------------------------|---|
| ⇒ Aree per urbanizzazioni: | F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 845 - m ² 904; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 847 - m ² 783; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 849 - m ² 837; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 850 - m ² 810; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 848 - m ² 850; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 851 - m ² 772; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 853 - m ² 888; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 852 - m ² 900; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 857 - m ² 869; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 858 - m ² 891; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292; |

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da () (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 9

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

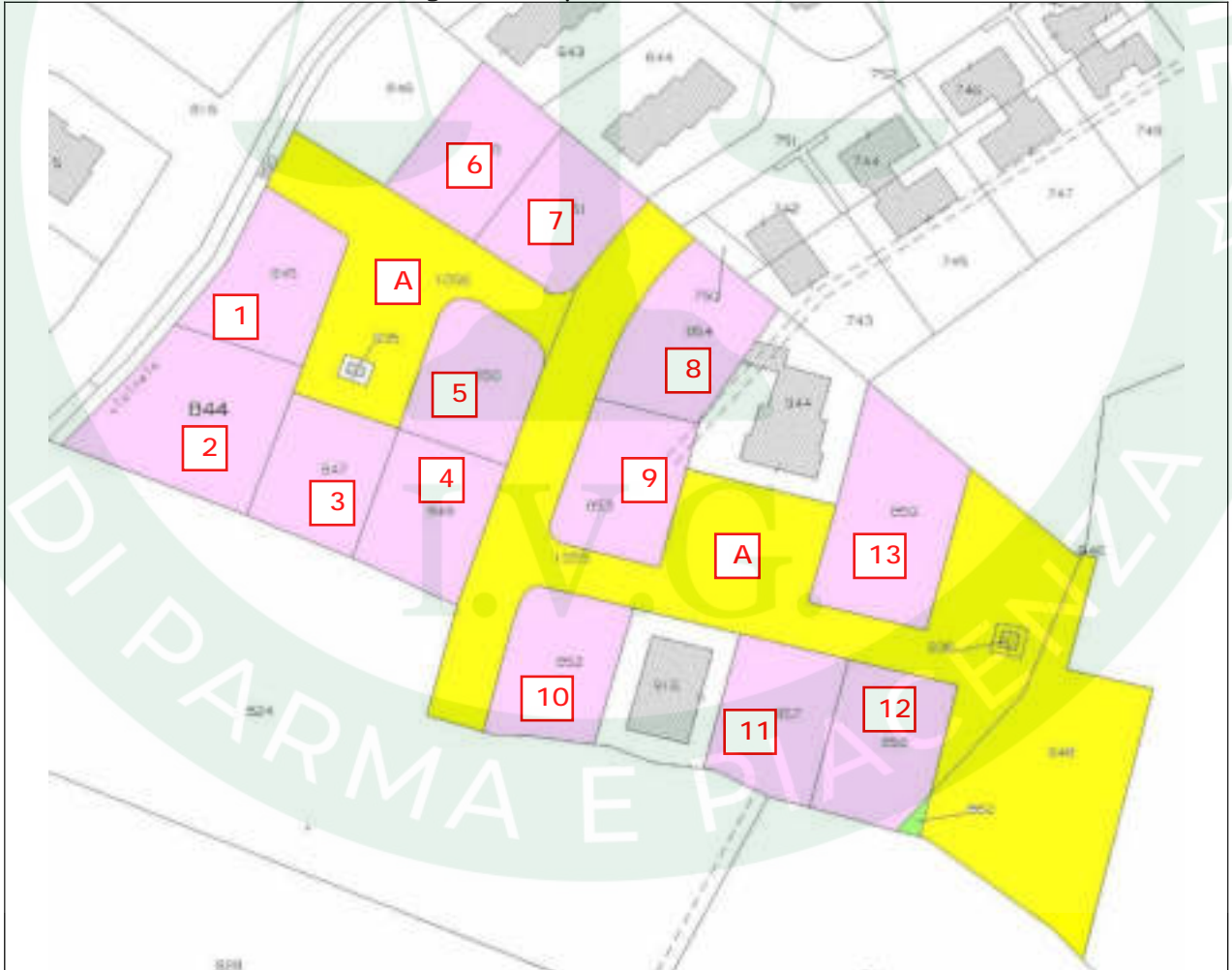
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'executata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'executata, allegata con il n. 1 fasciolato).

Generalità dell'executata

Esecutata è la società _____ con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fasciolato).

Regime patrimoniale dell'executata

L'executata è soggetto giuridico.

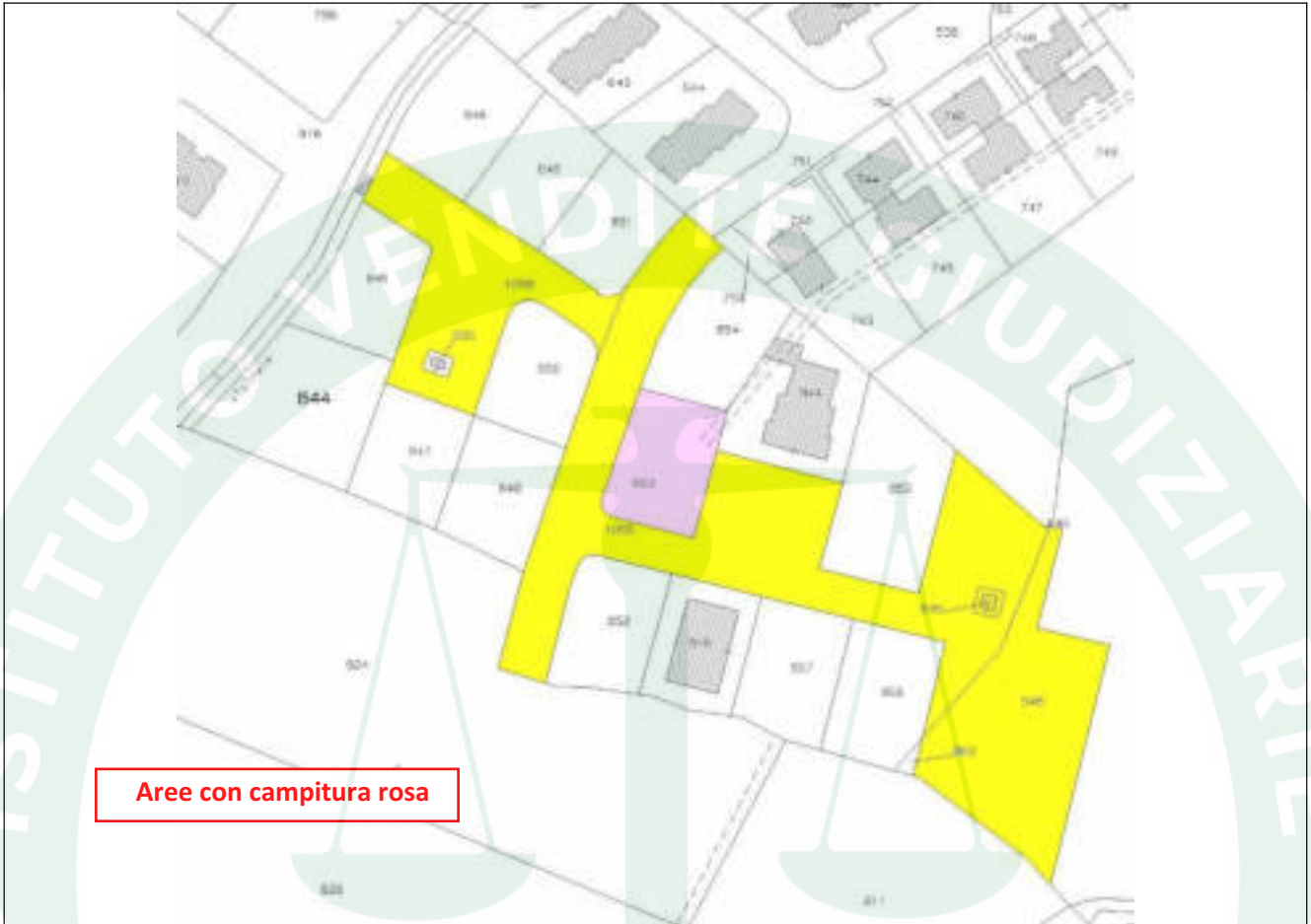
Recapiti dell'executata

I recapiti dell'executata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'executata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 10 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. in data , repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data al n. del Registro Particolare ed al n. del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 853, seminativo di classe 2, superficie 888 m², Redd. Dom. € 05,27, Redd. Agr. € 06,88;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con la particella n. 854; ad est, con le particelle nn. 944 e 1055; a sud e ad ovest, con la particella n. 1055.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____ repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. 1855, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

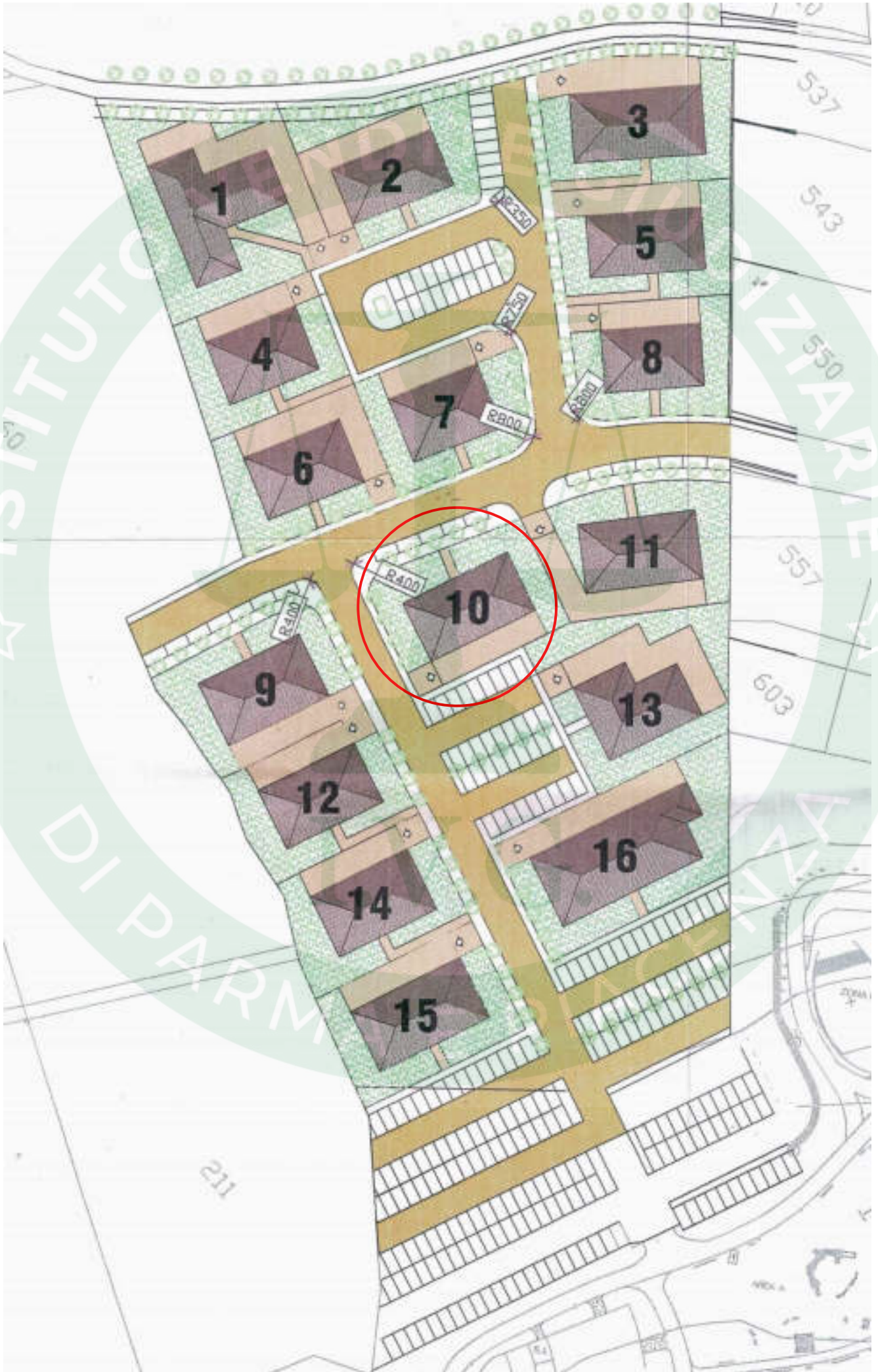
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 10 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 888, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 800 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/10 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
10	800	6/10	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1.100 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1.150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 9:

= m² 888,00

Somma la superficie commerciale del bene:

m² 888,00



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 9:	m^2 888,00 x €/ m^2 100,00	= € 88.800,00
Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione:		= -€ 8.888,00
Arrotondamento:		= € 80,00
Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 9):		= € 80.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato:		= € 80.000,00
– Abbattimento forfettario del 20%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:		= -€ 16.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:		= € 64.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 9", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 10 - privacy

Lotto n. 10 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 9 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 10:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

⇒ Aree per urbanizzazioni:	F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 845 - m ² 904;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 847 - m ² 783;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 849 - m ² 837;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 850 - m ² 810;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 848 - m ² 850;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 851 - m ² 772;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 853 - m ² 888;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 852 - m ² 900;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 857 - m ² 869;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 858 - m ² 891;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 10

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

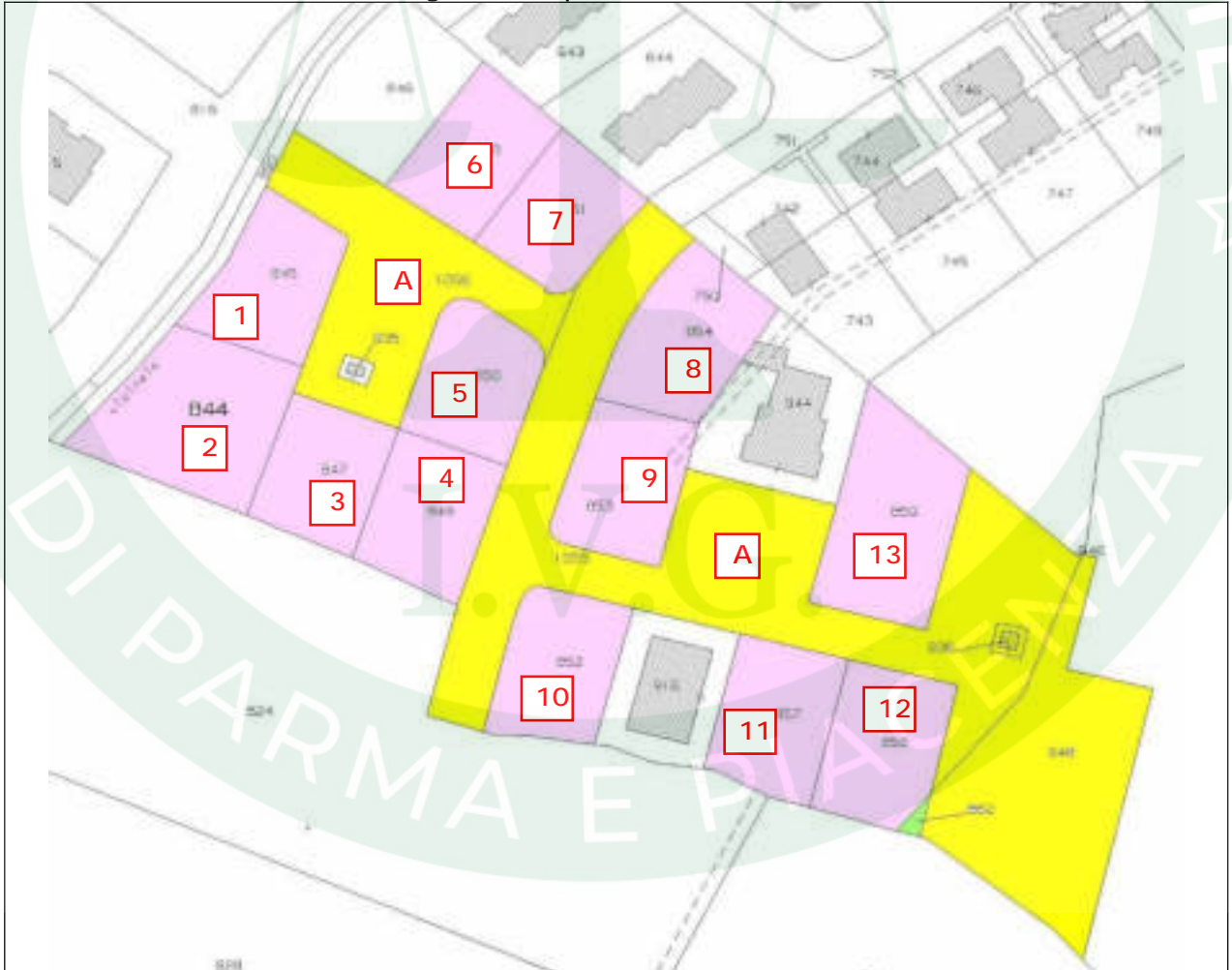
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare *divisibili in lotti*, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fasciolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società _____ con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fasciolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

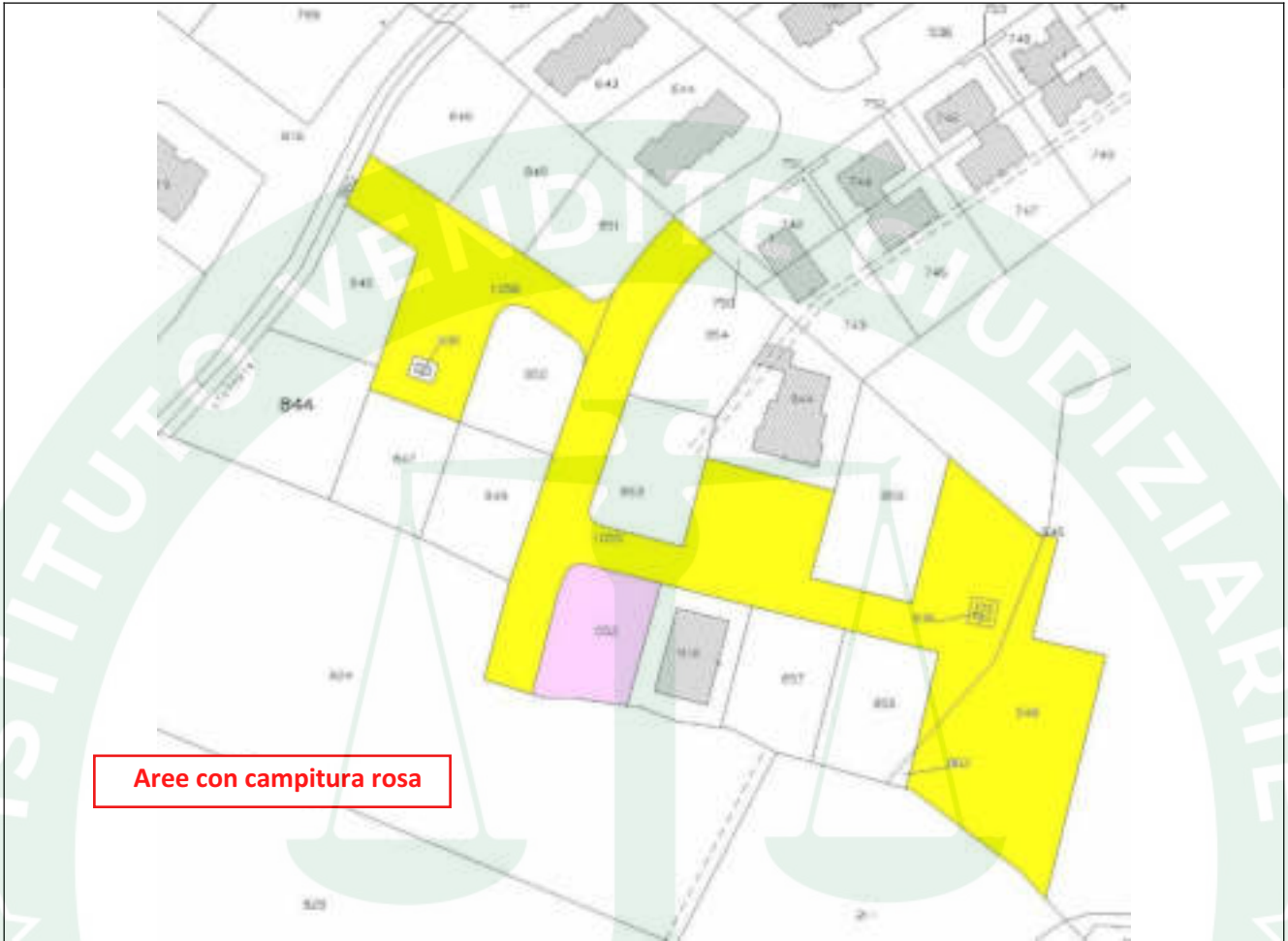
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 9 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata come
sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor in data
, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Parma in data al n. del Registro Particolare ed al n.
del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal
Notaio in Corleone Sig.a Dott. (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in
Perugia Sig. Dott. (R.G.E. 40/2025).

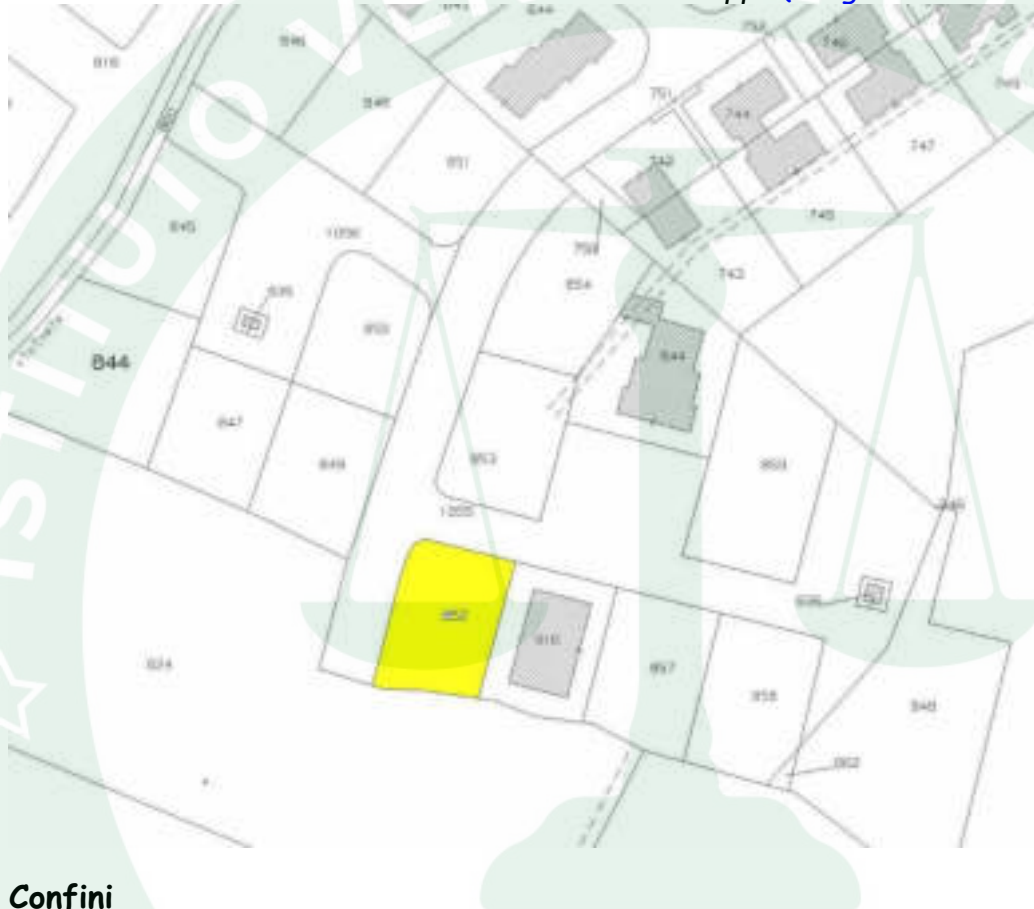


Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 852, seminativo di classe 2, superficie 900 m², Redd. Dom. € 05,35, Redd. Agr. € 06,97;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord e ad ovest, con la particella n. 1055; ad est, con la particella n. 916; a sud, con la particella n. 824.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____ in data _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

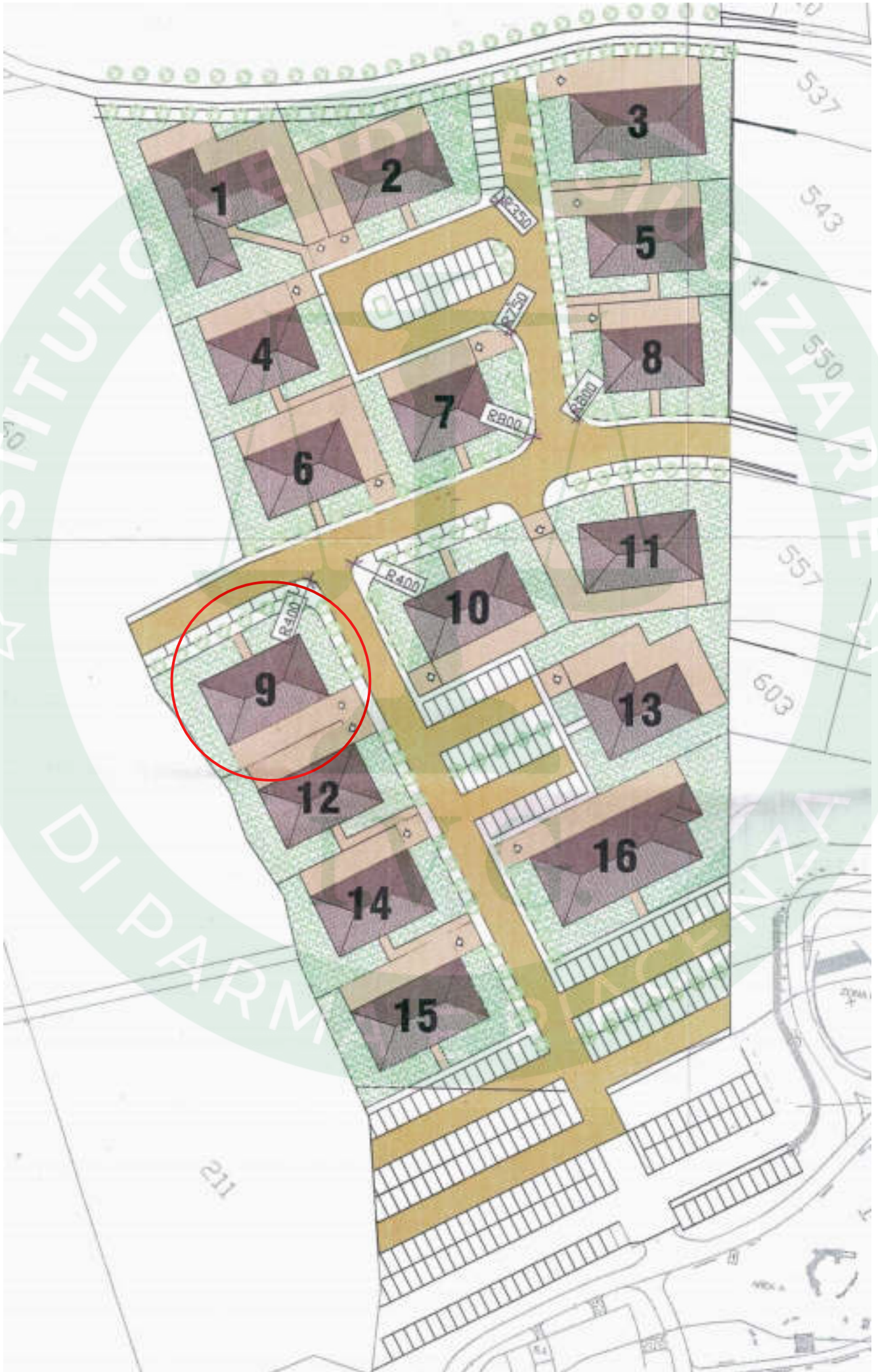
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 9 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 900, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 700 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
9	700	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1.100 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1.150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 10:

= $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{900,00}{900,00}$

Somma la superficie commerciale del bene:

$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{900,00}{900,00}$



- Il più probabile ***valore di mercato** del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 10: $m^2 900,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€ } 99.000,00$

Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione

delle opere di urbanizzazione: $= -\text{€ } 9.000,00$

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 10): = € 81.000,00

** Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: $= \text{€ } 81.000,00$

– Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:

$= -\text{€ } 16.000,00$

Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: = € 65.000,00

Treatmento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 10", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 11 - privacy

Lotto n. 11 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 14 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 11:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- | | |
|---------------------------------|---|
| ⇒ Aree per urbanizzazioni: | F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 845 - m ² 904; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 847 - m ² 783; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 849 - m ² 837; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 850 - m ² 810; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 848 - m ² 850; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 851 - m ² 772; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 853 - m ² 888; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 852 - m ² 900; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 857 - m ² 869; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 858 - m ² 891; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292; |

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da () (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 11

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

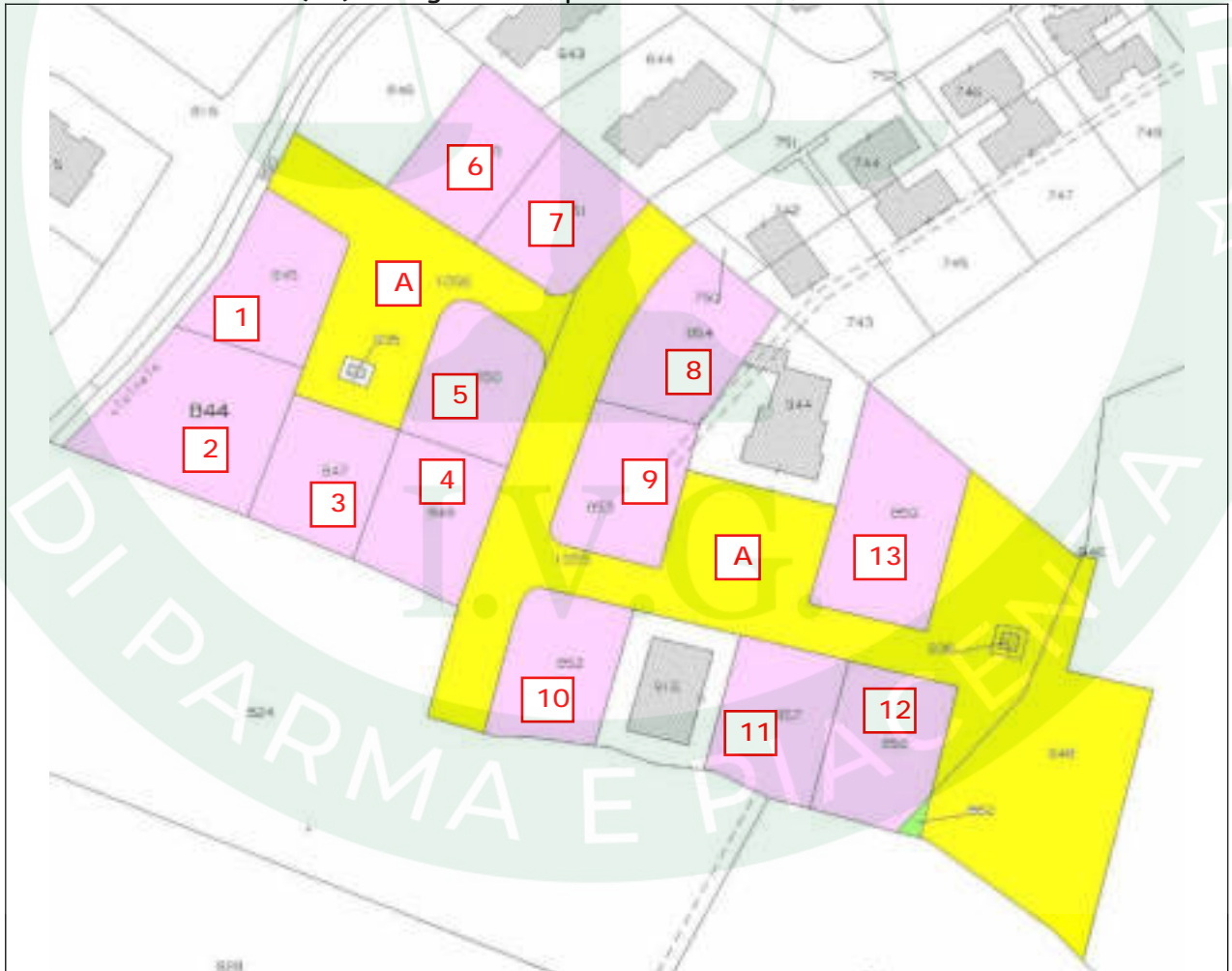
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'executata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'executata, allegata con il n. 1 fasciolato).

Generalità dell'executata

Esecutata è la società _____, con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fasciolato).

Regime patrimoniale dell'executata

L'executata è soggetto giuridico.

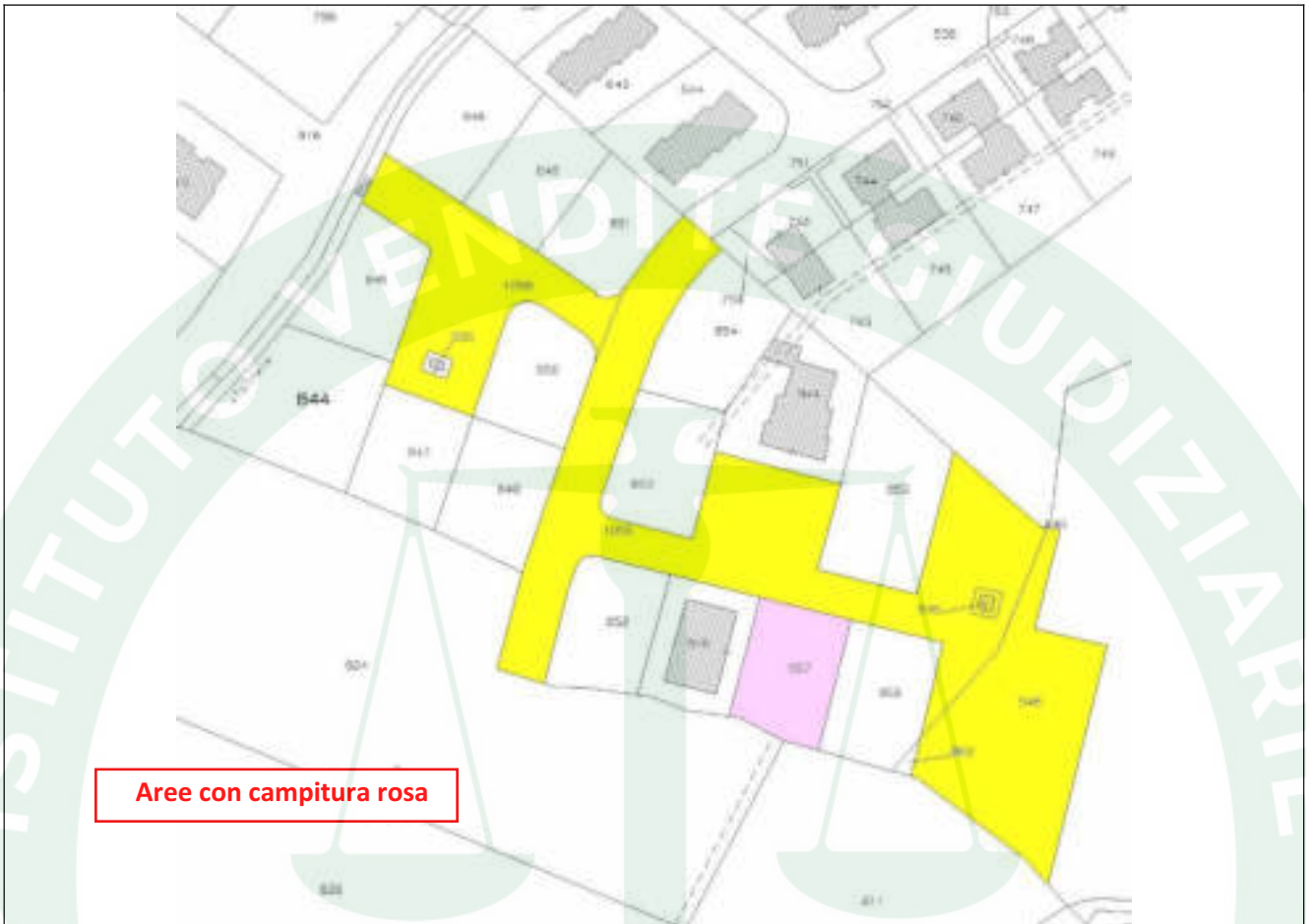
Recapiti dell'executata

I recapiti dell'executata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'executata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 14 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Aree con campitura rosa

Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. _____ (R.G.E. 40/2025).

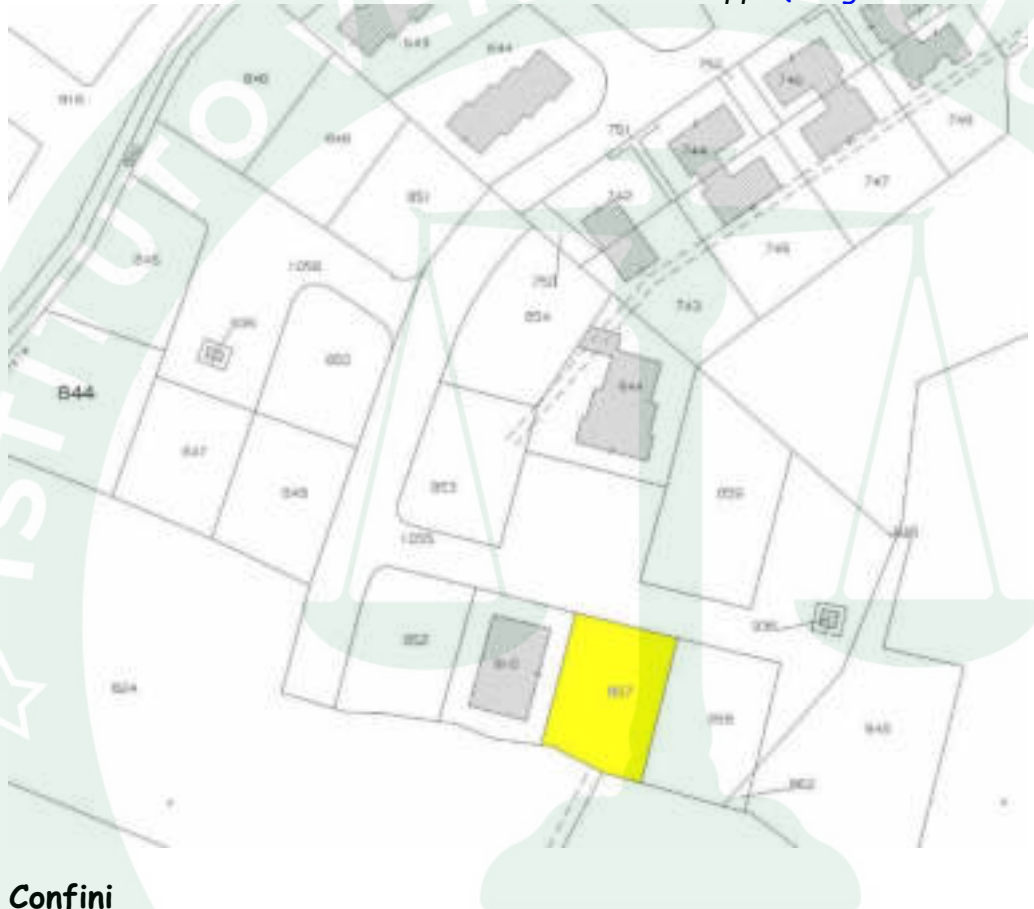


Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 857, seminativo di classe 2, superficie 869 m², Redd. Dom. € 05,16, Redd. Agr. € 06,73;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con la particella n. 1055; ad est, con la particella n. 858; a sud, con le particelle nn. 824 e 211; ad ovest, con la particella n. 916.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. 1855, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (*allegata n. 4 fascicolato*).

Condominio: Non esiste condominio.

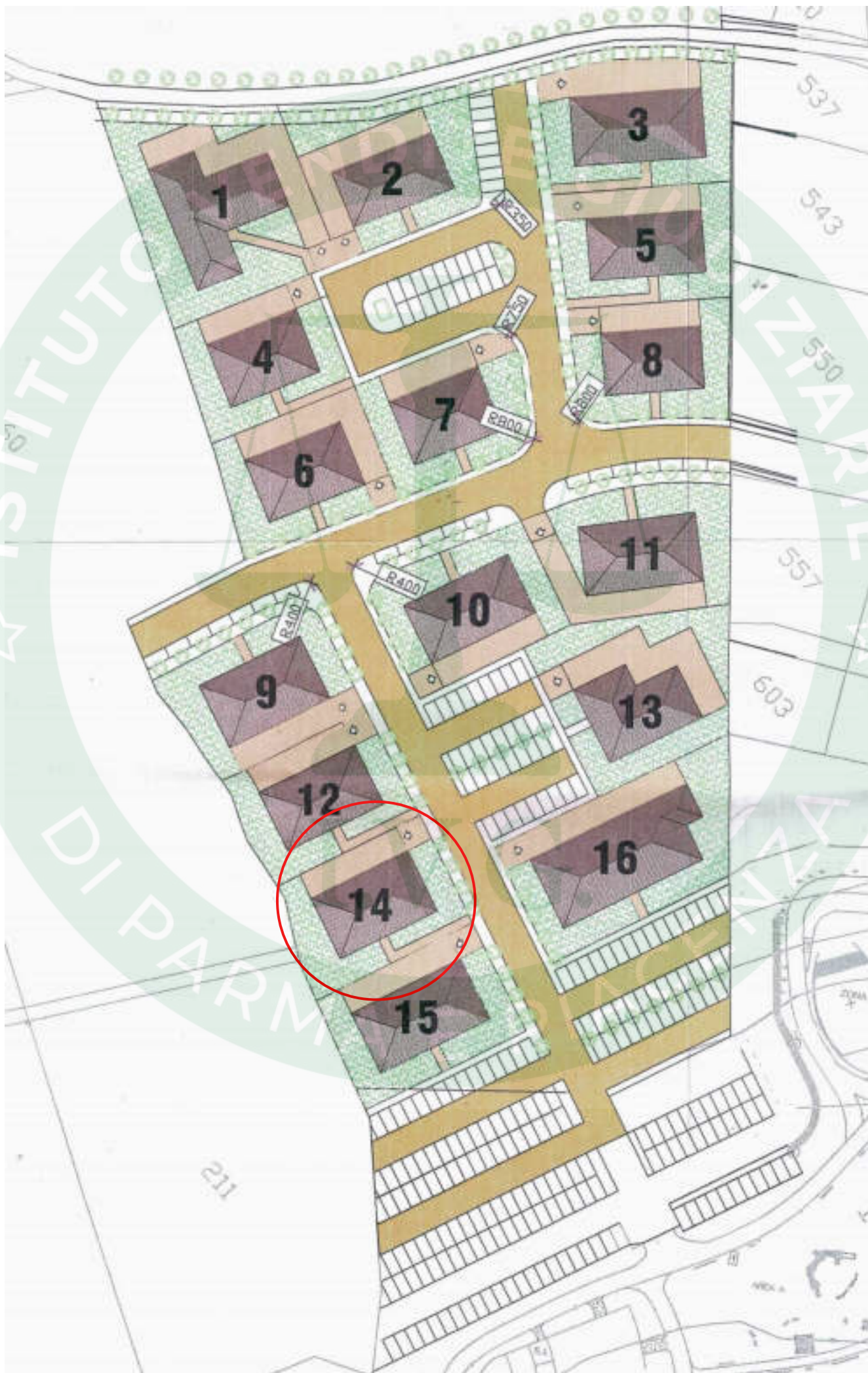
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 14 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 869, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 650 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/9 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
14	650	6/9	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 105.000
Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano
1300 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 110.000
Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano
1350 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 100.000
Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano
1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 11:

$$= \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{869,00}{869,00}$$

Somma la superficie commerciale del bene:

$$\text{m}^2 \quad 869,00$$



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 11: $m^2 869,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€ } 86.900,00$
 Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione
 delle opere di urbanizzazione: = -€ 8.690,00
 Arrotondamento: = -€ 210,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 11): = € 78.000,00

* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 78.000,00
 – Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la
 differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui
 valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: = -€ 16.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: = € 62.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 11", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:





Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 12 - privacy

Lotto n. 12 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 15 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 12:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

⇒ Aree per urbanizzazioni:	F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 845 - m ² 904;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 847 - m ² 783;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 849 - m ² 837;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 850 - m ² 810;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 848 - m ² 850;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 851 - m ² 772;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 853 - m ² 888;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 852 - m ² 900;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 857 - m ² 869;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 858 - m ² 891;
⇒ Lotto di terreno edificabile:	F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 12

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

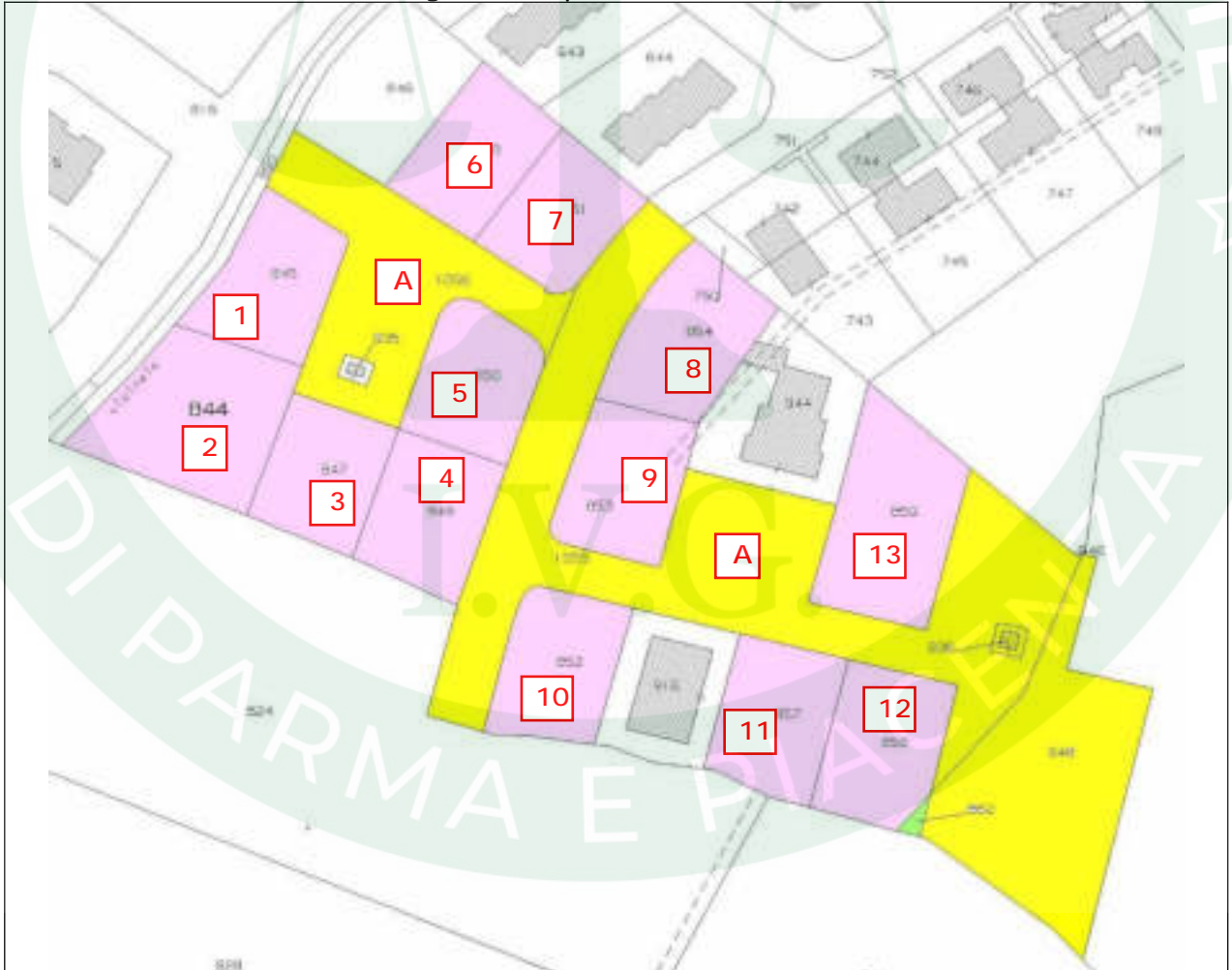
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare *divisibili in lotti*, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'esecutata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'esecutata, allegata con il n. 1 fasciolato).

Generalità dell'esecutata

Esecutata è la società _____ con sede _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fasciolato).

Regime patrimoniale dell'esecutata

L'esecutata è soggetto giuridico.

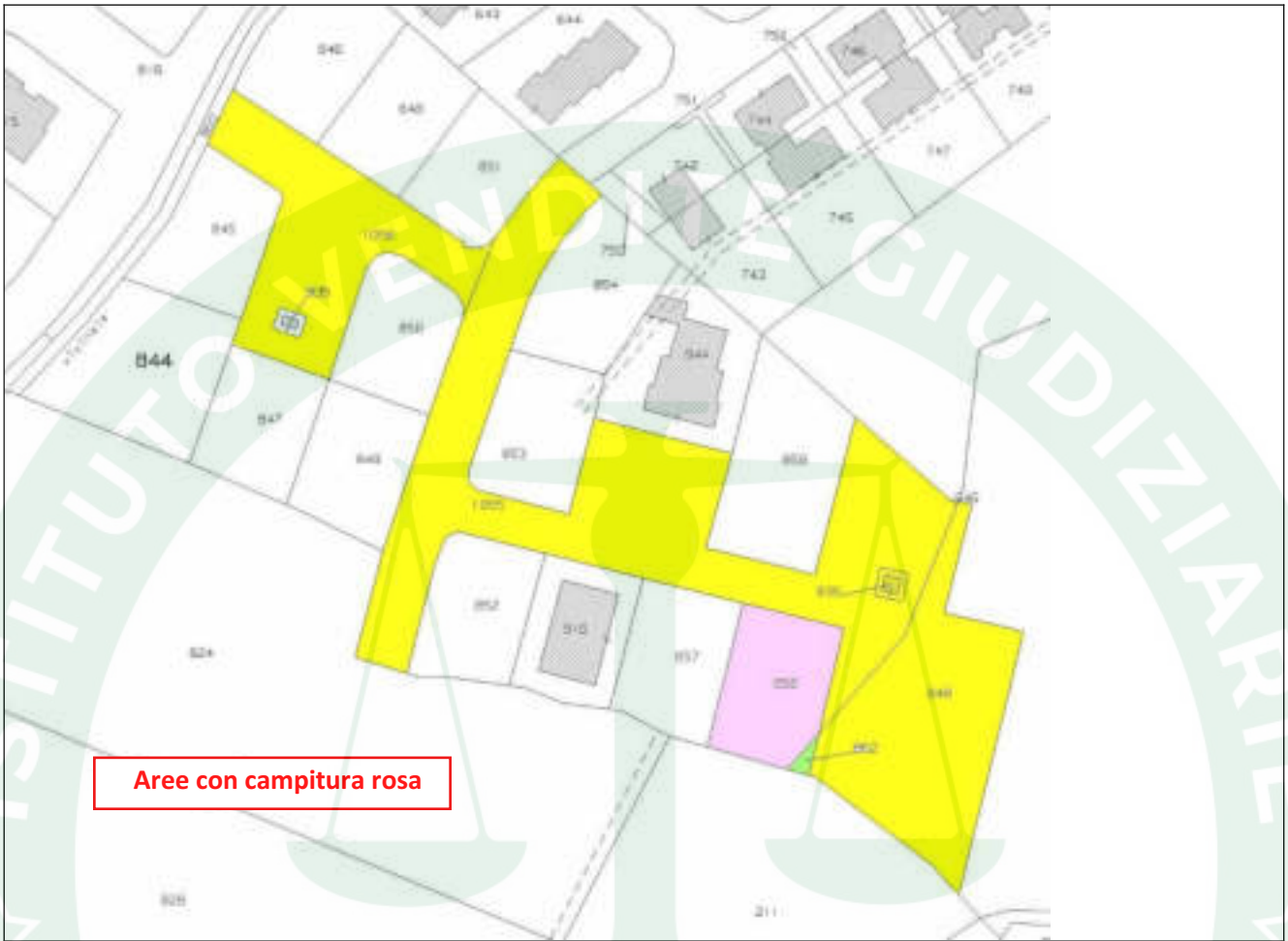
Recapiti dell'esecutata

I recapiti dell'esecutata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'esecutata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 15 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Aree con campitura rosa

Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. _____ (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 858, seminativo di classe 2, superficie 891 m², Redd. Dom. € 05,29, Redd. Agr. € 06,90;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con la particella n. 1055; ad est, con le particelle nn. 1055 e 862; a sud, con la particella n. 211; ad ovest, con la particella n. 857.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

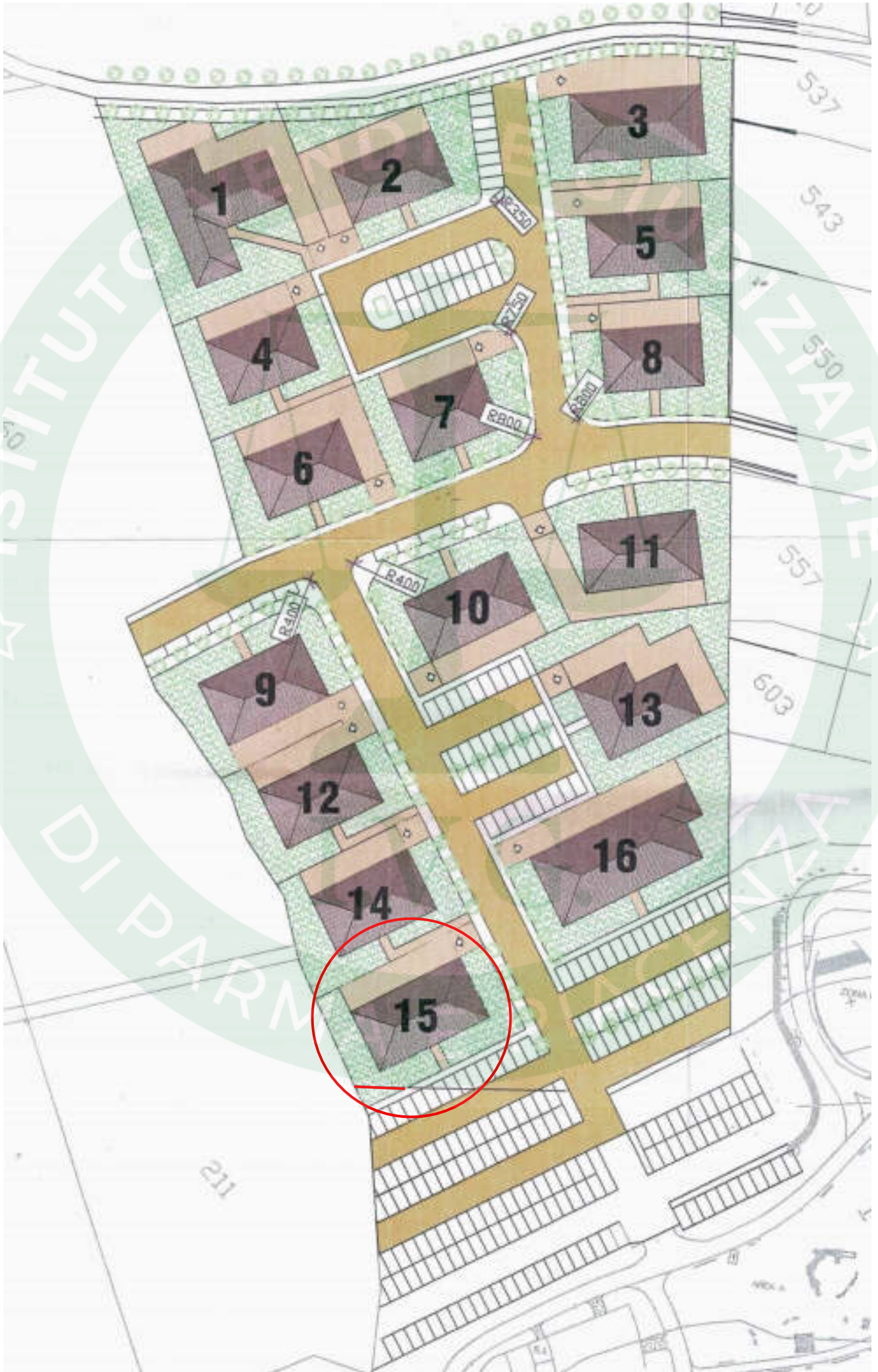
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 14 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 891, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 800 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 6/10 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
15	800	6/10	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 105.000

Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano

1.100 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 110.000

Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano

1.150 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:



€ 100.000

Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano

1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 12:

= $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{891,00}{891,00}$

Somma la superficie commerciale del bene:

$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \frac{891,00}{891,00}$



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 12:	m^2	891,00	x	€/m ²	100,00	=	€	89.100,00
Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione:						=	-€	8.910,00
Arrotondamento:						=	-€	190,00
Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 12):						=	€	80.000,00

* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato:	=	€	80.000,00
- Abbattimento forfettario del 20%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti:	=	-€	16.000,00
Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:	=	€	64.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 12", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:



Tribunale di Parma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Timbro Cancelleria

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021+40/2025

Giudice: Signora Dott.ssa Filomena ERRICO

Creditore procedente:

Intervenuti:

Esecutata:

domicilio presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Parma (PR);

RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 13 - privacy

Lotto n. 13 – Lotto di terreno edificabile corrispondente al Lotto n. 16 del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR)



San Secondo Parmense, gennaio 2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Indice:

Frontespizio:	pagina n.	1
Indice:	pagina n.	2
Premessa:	pagina n.	3
Relazione di stima Lotto n. 13:	pagina n.	4
Divisibilità in Lotti:	pagina n.	4
Quesito:	pagina n.	5
Inizio operazioni peritali:	pagina n.	5
Generalità dell'esecutata:	pagina n.	6
Regime patrimoniale dell'esecutata:	pagina n.	6
Recapiti dell'esecutata:	pagina n.	6
Individuazione dei beni e sommaria descrizione:	pagina n.	6
Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento:	pagina n.	7
Stato di possesso del bene:	pagina n.	7
Proprietà ed eventuali comproprietari:	pagina n.	7
Provenienza:	pagina n.	7
Estremi catastali:	pagina n.	8
Confini:	pagina n.	8
Formalità, oneri o vincoli giuridici:	pagina n.	8
Condominio:	pagina n.	9
Analitica descrizione del bene:	pagina n.	9
Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:	pagina n.	12
Classificazione urbanistica:	pagina n.	12
Certificazione degli Impianti:	pagina n.	12
Certificazione Energetica:	pagina n.	12
Valutazione:	pagina n.	12
Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima:	pagina n.	14
Allegati: n. 1 - Corrispondenza:	pagina n.	15
n. 2 - Visura C.C.I.A.A.:	pagina n.	17
n. 3 - Visura al Catasto Terreni e mappa:	pagina n.	26
n. 4 - Ispezioni Ipotecarie:	pagina n.	28
n. 5 - Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023:	pagina n.	30
n. 6 - Convenzione urbanistica:	pagina n.	33



Premessa

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 74/2021, riunita con la n. 40/2025, sono costituiti dai seguenti beni, così censiti nel Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Medesano (PR):

- | | |
|---------------------------------|---|
| ⇒ Aree per urbanizzazioni: | F. n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 946, 948; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 845 - m ² 904; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 844 - m ² 1.374; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 847 - m ² 783; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 849 - m ² 837; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 850 - m ² 810; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 848 - m ² 850; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 851 - m ² 772; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 854 - m ² 1008; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 853 - m ² 888; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 852 - m ² 900; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 857 - m ² 869; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 858 - m ² 891; |
| ⇒ Lotto di terreno edificabile: | F. n. , Particella n. 859 - m ² 1.292; |

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che:

- > al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano quattordici distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia all'esecutata, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero quattordici stime per altrettante diverse Esecuzioni Immobiliari;
- > il Lotto n. A, riguardante le aree destinate alle opere di urbanizzazione del Comparto, valorizzato a zero poiché per effetto dell'Art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata fra attuatore () e Comune, le medesime aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso una volta completate, sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti, così che il primo assegnatario di un qualsiasi Lotto, cederà le aree al Comune gratuitamente che potrà così appaltare le opere di urbanizzazione con le somme che ha già a disposizione per effetto dell'escussione della fidejussione presta a garanzia da () (determinazione di acquisizione delle aree n. 447 del 09.10.2023).
Si aggiunge che, considerato che il valore delle opere di urbanizzazione è stato quantificato mediante Computo Metrico Estimativo eseguito nel 2008, circa, si dedurrà dal valore degli altri Lotti (da 1 a 13) una somma percentuale così che ogni assegnatario abbia a disposizione le somme necessaria per contribuire al completamento delle opere di urbanizzazione.



Si procede ora nella stesura della relazione trattando per primo il capitolo "divisibilità in lotti".

RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 13

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione con disposizione in data 12 dicembre 2024, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti, allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

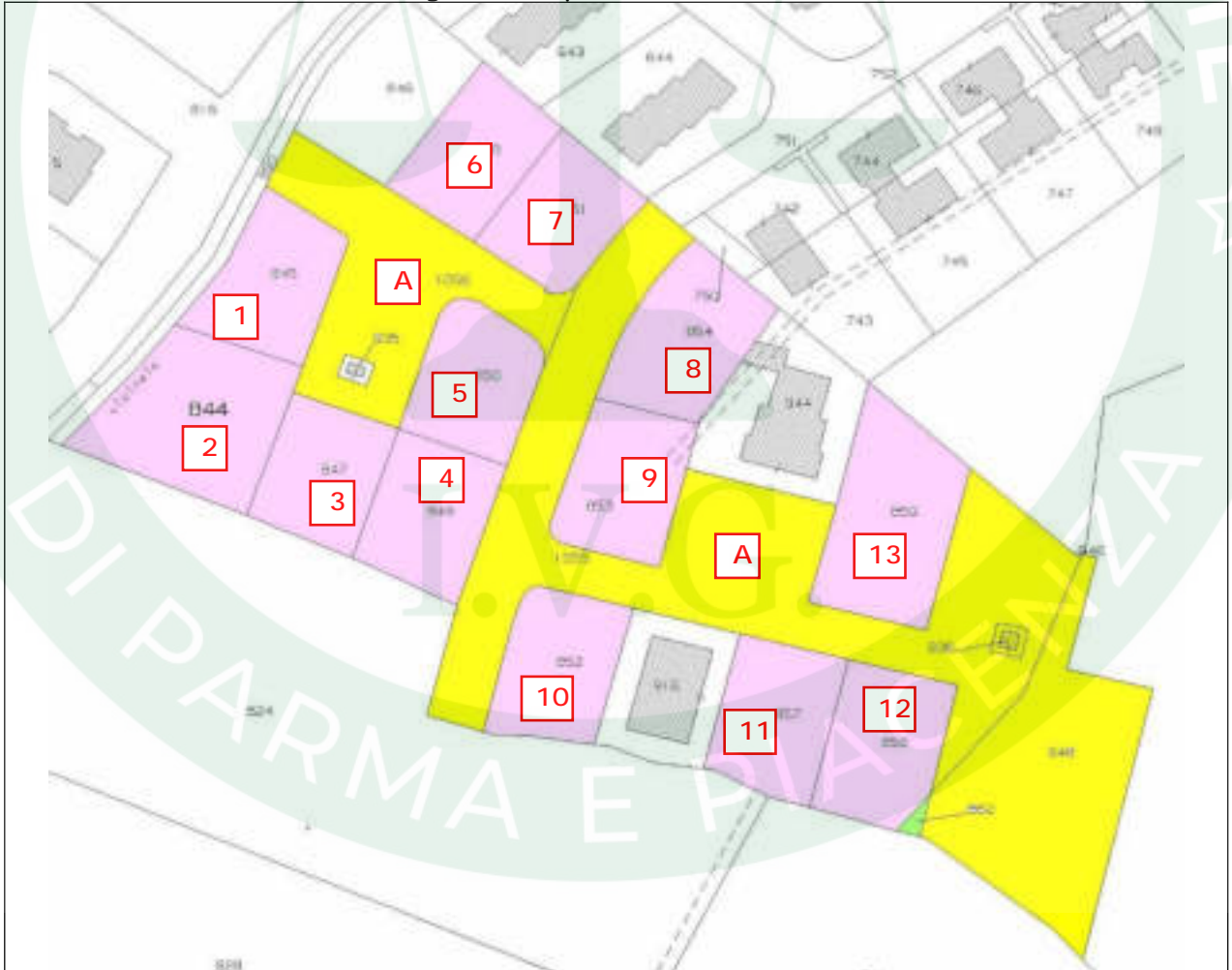
Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare *divisibili in lotti*, che sono di seguito così individuati:

1. **Lotto n. A:** Quota del 100% di piena proprietà delle aree destinate ad Urbanizzazione Primaria del P.U.A. denominato "Il Parco", censite al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Medesano (PR), Foglio n. , Particelle nn. 1055, 1056, 936, 948 e 946.
2. **Lotto n. 1:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 845, esteso m² 904;
3. **Lotto n. 2:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 844, esteso m² 1.374;
4. **Lotto n. 3:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 847, esteso m² 783;
5. **Lotto n. 4:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 849, esteso m² 837;
6. **Lotto n. 5:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 850, esteso m² 810;
7. **Lotto n. 6:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 848, esteso m² 850;
8. **Lotto n. 7:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 851, esteso m² 772;
9. **Lotto n. 8:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 854, esteso m² 1.008;



10. **Lotto n. 9:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 853, esteso m² 888;
11. **Lotto n. 10:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 852, esteso m² 900;
12. **Lotto n. 11:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 857, esteso m² 869;
13. **Lotto n. 12:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particelle n. 858, esteso m² 891;
14. **Lotto n. 13:** Quota del 100% di piena proprietà di Lotto edificabile a destinazione residenziale compreso nel P.U.A. denominato "Il Parco", censito al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR) al Foglio n. , particella n. 859, esteso m² 1.292;



Quesito: Si rimanda al provvedimento di nomina.

Inizio delle operazioni peritali

In data 13 dicembre 2024, successivamente alla nomina del Signor Giudice del 12.12.2024, il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico nel fascicolo del Processo Civile Telematico (PCT) ed ha acquisito tutti i documenti in esso contenuti. Mediante comunicazione



a mezzo pec all'executata in data 14.09.2025, si fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati per il giorno 17.09.2025, alle ore 17,30. La medesima comunicazione è stata inoltrata, sempre il 14.09.2025 a mezzo posta elettronica certificata, agli Avvocati del Creditore Procedente e degli intervenuti, oltre che al custode giudiziario. Alla data fissata si è eseguito sopralluogo bonario rivolto all'ispezione degli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa altresì che in data 13.04.2025 è stata inoltrata richiesta di proroga per la consegna della Stima (autorizzazione in data 14.04.2025) e che, nel frattempo, il Creditore Procedente ha esteso il pignoramento ai terreni oggetto di urbanizzazione (R.G.E. n. 40/2025) per accrescere l'appetibilità dei potenziali acquirenti verso i Lotti pignorati con la prima procedura. All'udienza del 23.05.2025 il G.E. ha rinviato la medesima al 28.11.2025 ed ancora, in data 29.09.2025, la G.E. ha fissato l'udienza al 12.02.2026.

(Comunicazione inizio all'executata, allegata con il n. 1 fasciolato).

Generalità dell'executata

Esecutata è la società _____ con sede in _____

(vedasi Visura C.C.I.A.A., allegata con il n. 2 fasciolato).

Regime patrimoniale dell'executata

L'executata è soggetto giuridico.

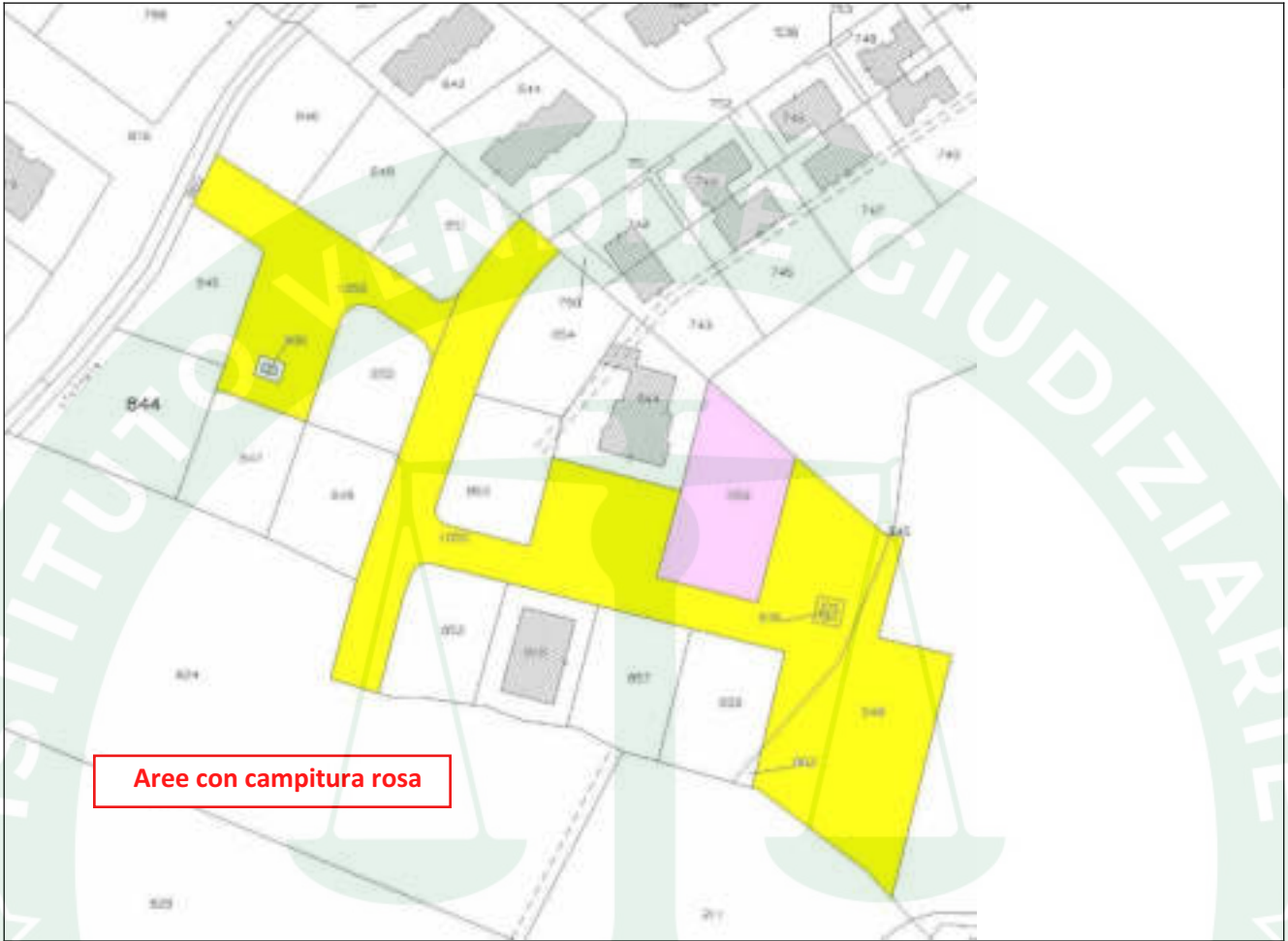
Recapiti dell'executata

I recapiti dell'executata sono quelli indicati al capitolo "Generalità dell'executata".

Individuazione dei beni e sommaria descrizione

Trattasi di un Lotto di terreno edificabile, contraddistinto dal n. 16 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR).





Corrispondenza dei beni con la descrizione nell'atto di pignoramento

Esiste corrispondenza tra la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento con quella eseguita sopra. Si precisa che la particella n. 862 di m² 25, compresa nel Lotto n. 12, non è stata pignorata, come anche la n. 935. Quest'ultima comunque destinata a cabina elettrica e già disponibile all'ente di gestione per effetto dei patti contenuti nella convenzione.

Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo erano nella disponibilità dell'esecutata, quindi, da considerarsi liberi per il decreto di trasferimento.

Proprietà ed eventuali comproprietari

Le unità immobiliari pignorate sono in piena proprietà all'esecutata _____, come sopra generalizzata.

Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti all'attuale proprietaria mediante atto di compravendita a ministero Notaio Signor Dott. _____ in data _____, repertorio n. 67971/22895, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale. Nel fascicolo sono contenute le "Certificazioni Notarili" redatte dal Notaio in Corleone Sig.a Dott. _____ (R.G.E. 74/2021) e dal Notaio in Perugia Sig. Dott. _____ (R.G.E. 40/2025).



Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è così censita al Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- Foglio n. , particella n. 859, seminativo di classe 2, superficie 1.282 m², Redd. Dom. € 07,67, Redd. Agr. € 10,01;

Vedasi visura al Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 3 fascicolato).



Confini

Il Lotto confina: a nord, con la particella n. 945; ad est e a sud, con la particella n. 1055; ad ovest, con le particelle nn. 1055 e 944.

Formalità, oneri o vincoli giuridici

a) Vincoli, formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;
- Non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale che siano stati trascritti;
- Non sono stati rilevati atti relativi a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non sono stati rilevati atti relativi ad asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- Non sono stati rilevati vincoli sovraordinati;
- Servitù attive e passive di cui all'atto di provenienza.

b) Vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli):



- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 67972/22896, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 71145/25326, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a ministero Notaio Sig. Dott. _____, repertorio n. 381577/20311, iscritta a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma il _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, derivante da ruolo con atto Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data _____, repertorio n. 1891/7819, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;
- Pignoramento Immobiliare con atto del Tribunale di Parma in data _____, repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma (PR) in data _____ al n. _____ del Registro Particolare ed al n. _____ del Registro Generale;

limitatamente agli immobili oggetto della presente stima.

Si allega ispezione ipotecaria (allegata n. 4 fascicolato).

Condominio: Non esiste condominio.

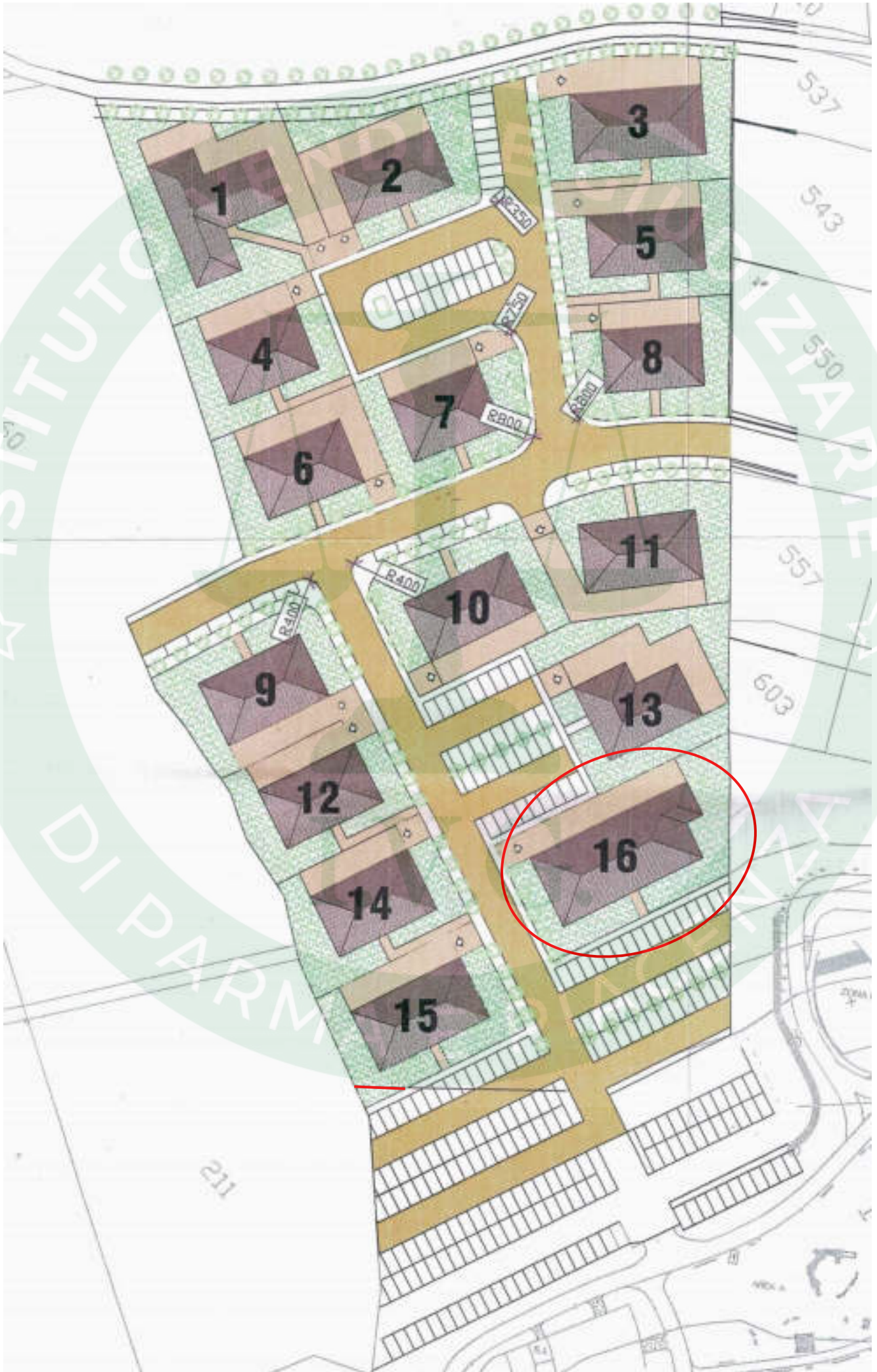
Analitica descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito dal Lotto n. 15 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) residenziale denominato IL PARCO nel Capoluogo del Comune di Medesano (PR), esteso m² 1.282, con una capacità edificatoria rilevata dal medesimo PUA pari a 1.100 m² di S.L.U. (Superficie Lorda Utile) e la possibilità di realizzare 12/15 appartamenti.

TABELLA DATI

N° LOTTO	S.L.U.	APPARTAMENTI	PIANI
16	1.100	12/15	3





Nella zona sono presenti quasi tutti i principali servizi dedicati alla persona quali: trasporto pubblico (autobus), banca, posta, farmacia, scuole, supermercati, divertimenti, prima assistenza ospedaliera, ecc.. Il Capoluogo di Provincia, con la presenza dell'aeroporto e dell'ospedale, dista, circa, 20 Km.. Altimetricamente, il Lotto è ubicato a circa 138 m.s.l.m..



Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.



Per ciò che attiene al completamento delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, si rimanda alla lettura della "Stima del Lotto n. A". Lotto che sarà posto in vendita unitamente a tutti gli altri Lotti (vedasi "premessa" della presente stima).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.

Il P.d.C. (Permesso di Costruire) n. _____, avente ad oggetto: "Realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria lott.ne " Il Parco" è scaduto in data 27.02.2011 e mai è stato prorogato. Quanto affermato in precedenza è stato rilevato dalla Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023 (*allegata con il n. 5 fascicolato*). Il P.d.C., durante l'accesso agli atti, non è stato rinvenuto.

Conformità urbanistica edilizia.

Ai fini della conformità urbanistica, si attesta che nulla osta ad una futura vendita.

Conformità catastale.

Paragonando la planimetria al Catasto terreni, con lo stato di fatto reale dei luoghi, si attesta che, alla data del presente, questa corrisponde.

Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificata con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi. Per l'alienazione di questo bene necessita il C.d.U..

Classificazione urbanistica

Si rimanda alla lettura della Convenzione Urbanistica in data 05.12.2007 (*allegata con il n. 6 fascicolato*) di cui alla stima del Lotto n. A.

Certificazione degli impianti

Non si sono rintracciate le certificazioni degli impianti.

Certificazione energetica

Non esiste e non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima



comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia (siti di agenzie immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it), della deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano (determinazione valori aree edificabili ai fini IMU - anno 2014) che è così ricavata:

- Deliberazione della G.C. n. 9 del 31.01.2024 del Comune di Medesano:

Identificazione e PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00

Valore: €/m² 123,00

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,45, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 105.000
Terreno edificabile via Giovanni Verga 7, Medesano
1300 m²

Valore: €/m² 90,68

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 95,65, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 110.000
Terreno edificabile Strada Grossardi, Centro, Medesano
1350 m²

Valore: €/m² 90,87

- Pubblicazione "Immobiliare.it": *Terreno edificabile...* €/m² 100,00, ridotto del 5 % per "margine di trattativa", in quanto trattasi di prezzo richiesto e non di pattuizione di compravendita:

€ 100.000
Terreno edificabile via Beppe Fenoglio, Centro, Medesano
1.000 m²

Valore: €/m² 95,00

- Media prezzo = €/m² 99,89, arrotondato ad €/m² 100,00.

Prima di determinare il più probabile prezzo di mercato del bene da stimare si riportano di seguito le diverse superfici (commerciale ed interna netta) dell'immobile:

- Superficie lorda (commerciale o vendibile) = a quella netta:

Lotto n. 13:

= m² 1.282,00

Somma la superficie commerciale del bene:

m² 1.282,00



- Il più probabile *valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:

Lotto n. 13: $m^2 1.282,00 \times \text{€}/m^2 100,00 = \text{€} 128.200,00$
 Deduzione spese (10%) per eventuale partecipazione all'esecuzione
 delle opere di urbanizzazione: = -€ 12.820,00
 Arrotondamento: = -€ 1.380,00

Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima (Lotto n. 13): = € 114.000,00

* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

- Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

Più probabile prezzo di mercato: = € 114.000,00
 – Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la
 differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui
 valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: = -€ 23.000,00
 Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima: = € 91.000,00

Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, gennaio 2026

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Corrispondenza con esecutata;
2. Visura C.C.I.A.A.;
3. Visura al Catasto Terreni e mappa (fuori scala);
4. Ispezione ipotecaria;
5. Determinazione Comunale n. 447 del 09.10.2023.
6. Convenzione Urbanistica;

Un file denominato "RGE n. 74/2021+40/2025. Perizia Lotto n. 13", è inoltrato a mezzo p.e.c. a:

