



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE CIVILE**

**RG 2607 / 2025**

Il sottoscritto Arch. Ugo Iorio,

in seguito alla richiesta del Giudice del 17 marzo 2026, ha provveduto ad effettuare un ulteriore accesso agli atti del comune di Medesano, al seguito del quale ha reperito un'ulteriore pratica edilizia riferita all'edificio in questione.

Il bene oggetto di verifica:

**autorimessa al piano terreno in fabbricatello esterno**

Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Medesano

Tipologia del bene	S.U.	Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup	Rendita
Autorimessa		27	483	8	C/6	4	16 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	€ 44,62

Il fabbricatello originariamente costruito in abuso, è stato poi sanato da ognuno dei proprietari con apposite pratiche, in tempi diversi.

Il bene appena identificato, di proprietà al tempo dei sigg. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ , è stato sanato ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n 380, con "Permesso di costruire" n. 12 del 2005 Protocollo generale n. 530, rilasciato dal comune di Medesano in data 21 marzo 2005.

Come già scritto, il bene in questione risulta anche conforme al permesso di costruire in sanatoria 141/2011 concesso dal Comune in data 22 agosto 2011.

In definitiva il sottoscritto Arch. Ugo Iorio dichiara che, allo stato attuale, vi è conformità fra i titoli abilitativi e lo stato dei luoghi.

Si allega la planimetria che fa parte del permesso di costruire in sanatoria (12 del 2005) dell'autorimessa.

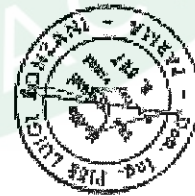
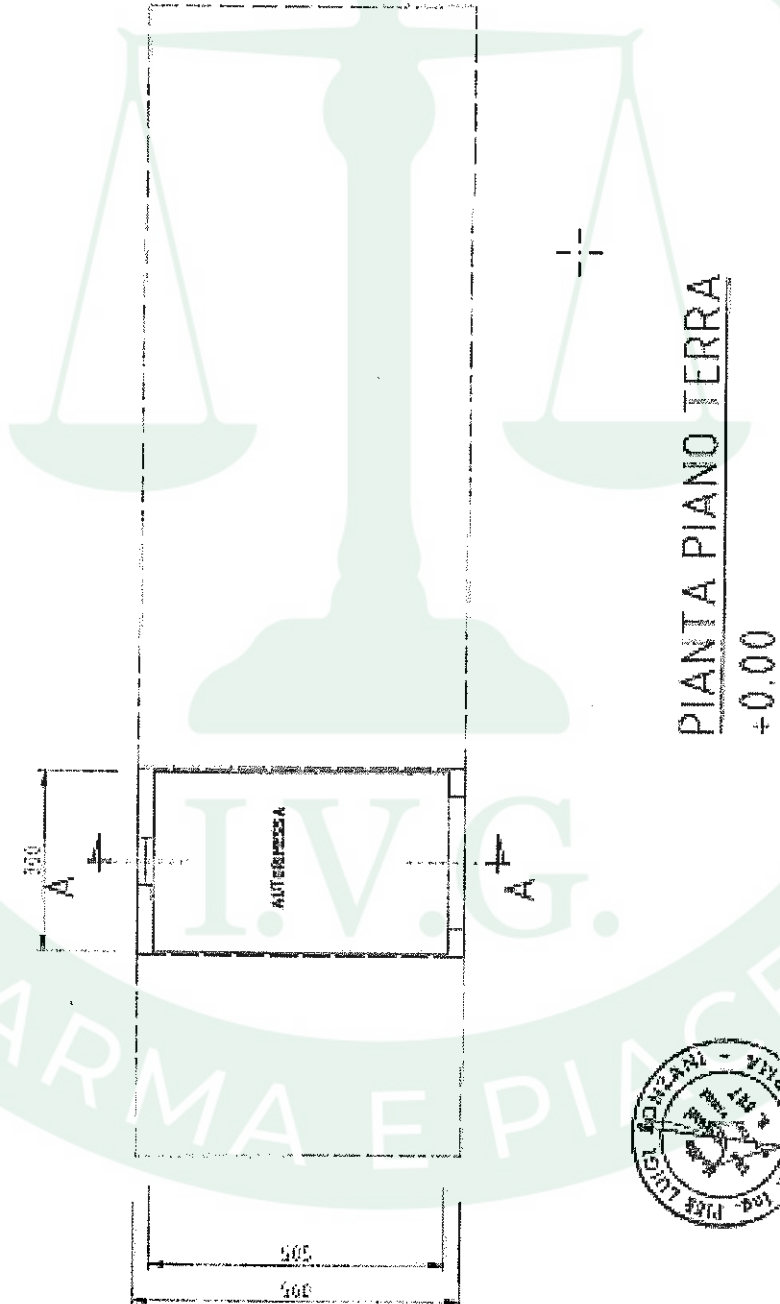
COMUNE DI MEDESANO  
PROVINCIA DI PARMA

PROGETTO DI SANATORIA DI AUTORIPRESA SITA  
IN LOCALITA' VARANO MARCHESE, VIA VALLE M. 38  
DI PROPRIETA' DEI SIG. F. BORDANI NEOLA, PALANZI ELANDI E  
PARIA LUSA

MUNDO 011103

REGIO 02 IN 05

COG





# Comune di Medesano

PROVINCIA DI PARMA

Prot. n° 530 anno 2005

PERMESSO DI COSTRUIRE n.12/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI ART. 36 D.P.R. 06.06.2001 n. 380

PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO A COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI ALLA  
RESIDENZA E AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ARTIGIANALI E OPERE DI  
URBANIZZAZIONE

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA EDILIZIA

- Vista** la domanda inoltrata dai Sigg. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_),  
\_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), residente in \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), n.12/2005 pervenuta il 18/01/2005, con la quale viene chiesto il  
Permesso di Costruire in sanatoria per la realizzazione di autorimessa in questo Comune  
- Fraz. Varano Marchesi in Strada Valle n.38.
- Visti** i disegni di progetto e gli allegati alla domanda, redatti dall'  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Parma al n°687;
- Sentito** il parere Uff.Urbanistica-Edilizia Privata in data 04.02.2005;
- Vista** la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale,  
assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed  
approvati, al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- Visto** il D.P.R. 06.06.2001 n.380;
- Viste** le Leggi della regione Emilia Romagna n. 47/1978, 23/1980, 6/95, 20/2000;
- Visti** gli strumenti urbanistici vigenti;
- Vista** l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- Vista** la L.R. 25.11.2002 n.31;
- Vista** la L.R. 21.10.2004 n.23;
- Vista** la Scheda Tecnica Descrittiva redatta dal progettista;

**Preso atto** della dichiarazione del richiedente in cui si afferma che le opere progettate non si  
riferiscono a case di lusso ai sensi della D.M. 2 agosto 1969;

Preso atto che il contributo sulle spese di urbanizzazione di cui all'art. 28 della L. R. n. 31 del 25.11.2002 è stato determinato in € 0,00 e che l'onere afferente il costo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. n. 31 del 25.11.2002 è stato determinato in € 404,86;

Preso atto che l'oblazione determinata in misura doppia del contributo di concessione in base all'art.17 della L.R. 21.10.2004 n°23 è di € 404,86 ;

### RILASCIA

Ai Sigg.

il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21.10.2004 n°23 per i lavori eseguiti in assenza di Permesso di Costruire consistenti nella costruzione di autorimessa Fraz. Varano Marchesi in Strada Valle n.38 alle seguenti condizioni:

- 1) Dovranno essere osservate tutte le disposizioni contenute nelle leggi e nei Regolamenti generali e speciali vigenti in materia urbanistica-igienico-edilizia, ivi comprese quelle relative alle prescrizioni per la prevenzione incendi, per l'esecuzione delle opere di conglomerato semplice ed armato, nonché alle prescrizioni contenute nella Legge n. 1684 del 25 novembre 1962 e successive modificazioni o integrazioni.
- 2) Il presente Permesso di Costruire viene rilasciato condizionatamente al consenso e alla acquiescenza di chi può vantare lesioni di diritto soggettivi e di legittimi interessi e fatti salvi provvedimenti previsti dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e Legge Regionale Emilia-Romagna n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni e integrazioni con L.R. 23/80 e L.R. 6/95 e L.R.31/2002.
- 3) Nel caso di opere di riattamento di edifici, di cambio di destinazione di locali, di nuove costruzioni sia destinate ad uso abitazione o edifici o ad attività industriali, artigianali o commerciali, gli immobili potranno essere occupati soltanto dopo il rilascio dell'Autorizzazione all'Abitabilità da parte dell'Autorità comunale ai sensi della soprarichiamata legge.
- 4) Si evidenzia che indipendentemente da quanto rappresentato sui disegni di progetto il titolare della presente concessione, unitamente al direttore dei lavori dovranno accertare e verificare la piena rispondenza delle opere da eseguire con la prescrizione del vigente regolamento Edilizio per quanto concerne gli isolamenti termoacustici e per le canne fumarie di aspirazione e di esalazione.

Medesano, li 04.02.2005

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA EDILIZIA

Geon. Federica Grazzani

AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 3 DELLA L.R. 21.10.2004 n°23 LA SANZIONE E'  
STABILITA IN € 404,86

La presente è stata dal sottoscritto addetto notificata e consegnata a : .....

.....  
nella sua qualità di COMESTRARIO P.C......

Medesano li, 21/03/2005

IL RICEVENTE

[Signature]

L'ADDETTO COMUNALE

[Signature]

Nota: all'atto della consegna del presente Permesso di Costruire è stato dimostrato l'avvenuto versamento di €. 100,00.....quale ASSANEMO..... del contributo per spese di urbanizzazione e per costo di costruzione (versamento ric. n. .... del 1/10/2005..... Ufficio postale / Tesoreria Comunale.....).

I.V.G.

ISTITUTO CONSULENTE INGENNERIE  
DI PARMA E PIACENZA

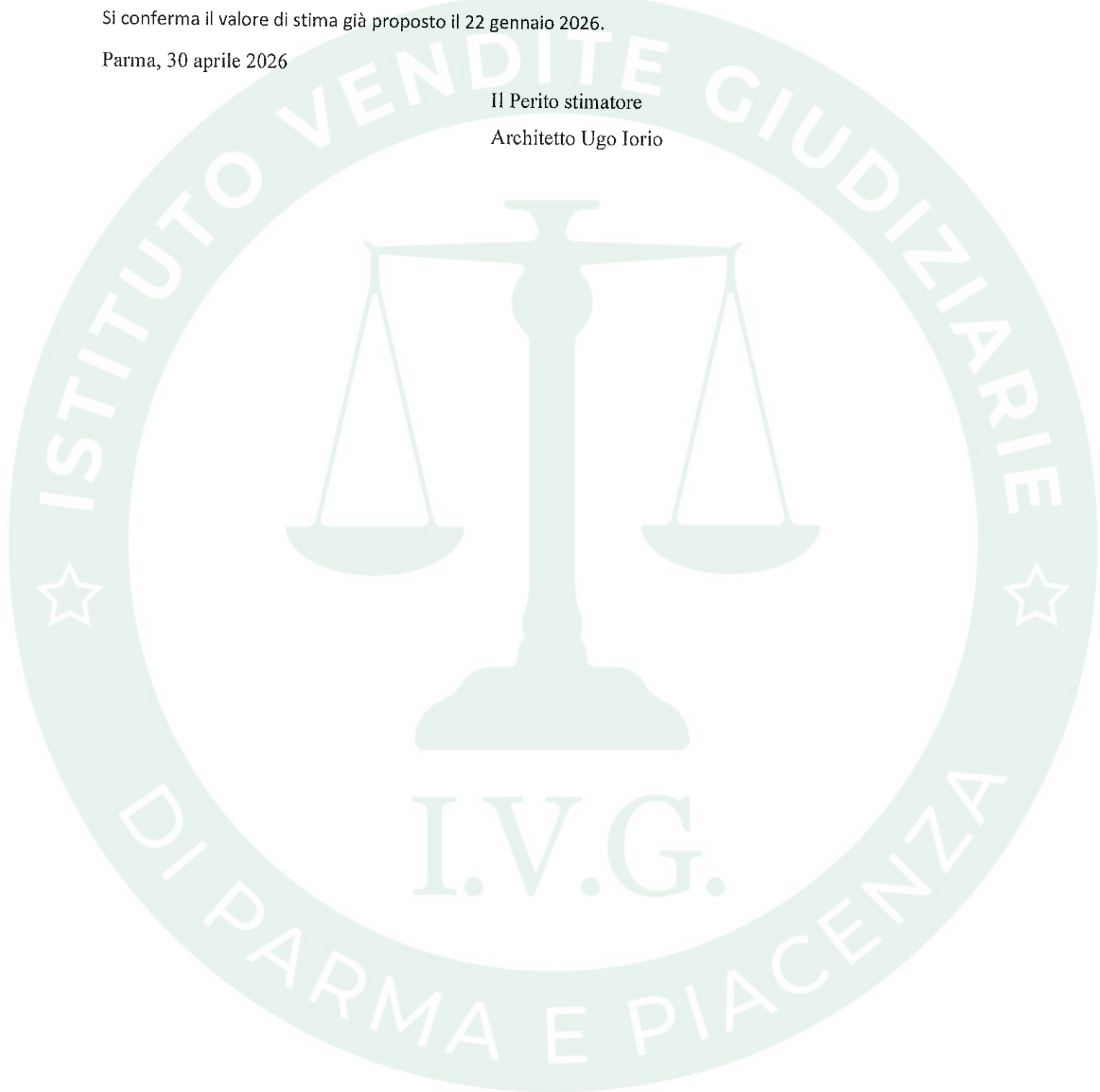
E' allegato inoltre frontespizio del permesso di costruire in sanatoria n 12 / 2005.

Si conferma il valore di stima già proposto il 22 gennaio 2026.

Parma, 30 aprile 2026

Il Perito stimatore

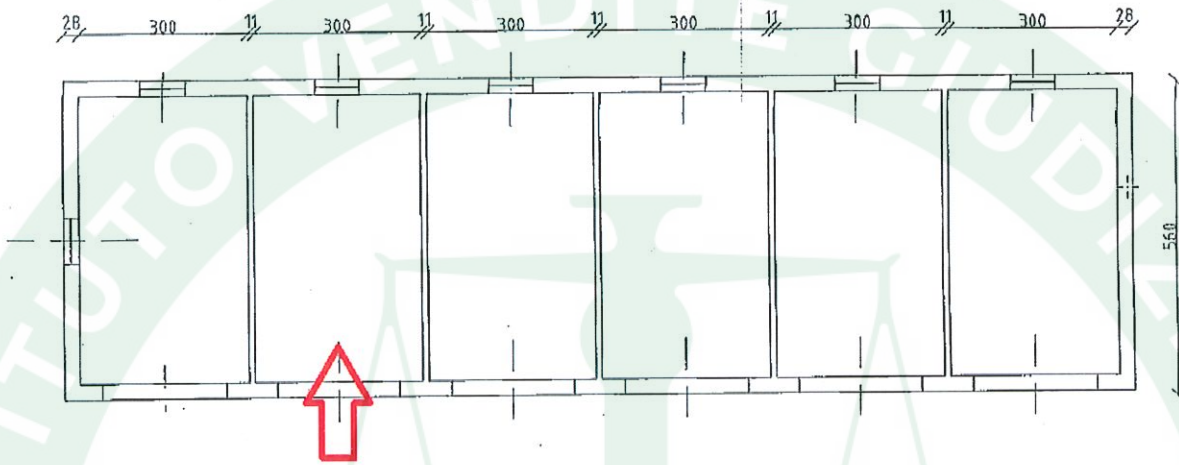
Architetto Ugo Iorio







Pianta autorimesse:



Si allega inoltre frontespizio del permesso di costruire in sanatoria n 141 / 2011.

I seguenti paragrafi sostituiscono quelli della perizia originale

### 3. VALORE DI STIMA

Lo scrivente ritiene congruo assegnare all'immobile sin qui descritto un valore di 600,00 €/m<sup>2</sup>.

Il valore lordo complessivo del bene è stimato in € 68.400,00

- Abbattimento Forfettario (20%) € 68.400,00 x 0,2 = € 13.680,00

Valore risultante € 54.720,00 che si arrotonda a € 55.000,00.

### 4. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Considerando che è stato pignorata la quota di ½ del bene, il suo valore è € 27.500,00.

Parma, 22 gennaio 2026

Il Perito stimatore

Architetto Ugo Iorio



# Comune di Medesano

PROVINCIA DI PARMA

SETTORE URBANISTICA-EDILIZIA

Permesso di Costruire n. 141/2011

Prot. n° 6669/2011

## Permesso di Costruire in Sanatoria

art.17 L.R. 21 ottobre 2004, n.23

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA-EDILIZIA

- Vista** la domanda inoltrata dal \_\_\_\_\_ per sé e per \_\_\_\_\_ pratica n. 141/2011 pervenuta il 05/07/2011 e completata il 22/07/2011 con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi art. 17 L.R. 23/2004 relativo all'ampliamento del piano seminterrato mediante la realizzazione di cantine nell'immobile sito in fraz. Varano M.si strada Valle n.38 ecensito catastalmente al Fg.27 Mapp.253 Sub.1-2-3-4-5-6;
- Visti** i disegni di progetto e gli allegati alla domanda, redatti dal Ing. Bonzani Pierluigi (C.F. \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n°687;
- Visto** il parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata in data 22/08/2011;
- Vista** la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- Visto** il D.P.R. 06.06.2001 n.380;
- Viste** le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative.
- Vista** la Legge Regionale 30 ottobre 2008, n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- Visto** il D.M. 14 gennaio 2008, approvazione delle nuove norme sulle costruzioni;
- Viste** le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5 convertito dalla legge 30 marzo 1971, n. 118 - legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni - decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 - legge 5 febbraio 1992, n. 104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503);

Piazza Marconi, 6  
43014 Medesano (PR)  
P.I. 00215920349  
Tel. 0525 - 422711  
Fax. 0525 - 422710



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**PERIZIA CONFORME**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 145/2021**

**I.V.G.**

**DI PARMA**

**CONSULENTE TECNICO:**

**Arch. Ugo Iorio**

nominato in data 8 settembre 2022

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

## **1. CONTROLLO PRELIMINARE**

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

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

- a) La certificazione delle trascrizioni risale agli atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 12/10/2021 ed è relativa ai soggetti proprietari.
- b) La certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e storici degli immobili.

### **I**

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

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

Gli immobili qui di seguito descritti nell'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 145/2021:

“gli immobili di piena proprietà per la quota di un mezzo del predetto debitore, sui quali è iscritta l'ipoteca dianzi indicata:

- 1) Abitazione sita in Medesano (PR) identificata al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 27, mappale 483, sub. 1 (già foglio 27, mappale 253, sub. 1), cat. A/2;
- 2) Autorimessa sita in Medesano (PR) identificata al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 27, mappale 483, sub. 8 (già foglio 27, mappale 288, sub. 2), cat. C/6;
- 3) Autorimessa sita in Parma (PR) identificata al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 22, mappale 1022, sub. 3 (già foglio 22, mappale 420, sub. 3), cat. C/6”

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

C'è corrispondenza.

**Storia catastale dei beni**

**Catasto Fabbricati del comune di Medesano, Fg 27, particella 483 sub. 1 (A/2)**

Il bene è così identificato in forza di inserimento dati di superficie del 9/11/2015, del precedente così distinto per variazione del 19/08/2015 Pratica n. PR0225099 in atti dal 19/08/2015 bonifica identificativo catastale (n. 161710.1/2015), del precedente così distinto per variazione toponomastica del 16/03/2011 Pratica n. PR0112727 in atti dal 16/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 52391.1/2011), del precedente così distinto per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, del precedente così distinto per variazione del 05/03/1974 in atti dal 09/11/1998 sostituzione riferimenti di mappa (n. 51/1974), del precedente così distinto da impianto meccanografico del 30/06/1986.

**Catasto Fabbricati del comune di Medesano, Fg 27, particella 483 sub. 8 (C/6)**

Il bene è così identificato in forza di inserimento dati di superficie del 9/11/2015, del precedente così distinto per variazione del 19/08/2015 Pratica n. PR0225110 in atti dal 19/08/2015 bonifica identificativo catastale (n. 161727.1/2015), del precedente così distinto per variazione toponomastica del 16/03/2011 Pratica n. PR0112741 in atti dal 16/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 52405.1/2011), del precedente così distinto per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, del precedente così distinto per variazione del 05/03/1974 in atti dal 09/11/1998 sostituzione riferimenti di mappa (n. 58/1974), del precedente così distinto da impianto meccanografico del 30/06/1986.

**Catasto Fabbricati del comune di Parma, Fg 22, particella 1022 sub. 3 (C/6)**

Il bene è così identificato in forza di variazione toponomastica del 15/02/2019 Pratica n. PR0026318 in atti dal 15/02/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 14260.1/2019), del precedente così identificato per inserimento dati di superficie del 9/11/2015, del precedente così per distinto per variazione toponomastica del 23/12/2013 Pratica n. PR0208452 in atti dal 23/12/2013 variazione toponomastica richiesta dal comune (n.76584.1/2013), del precedente così distinto per variazione del 16/05/2013 Pratica n. PR0068970 in atti dal 16/05/2013 bonifica identificativo catastale (n. 16865.1/2013), del precedente così distinto per variazione del 31/03/1995 in atti dal 07/08/1997 FRAZ, accertamento del 27/6/97 (n.

610/1995), del precedente così distinto per variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, del precedente così identificato per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, del precedente così distinto da impianto meccanografico del 30/06/1987.

### 3. CONFINI

A) Beni in Medesano:

Appartamento

Confini: a nord a prospetto con area cortilizia comune, a est con ragioni di terzi e con vano scala comune, a sud a prospetto con area cortilizia e ad ovest a prospetto con area cortilizia.

L'autorimessa confina a nord e a sud con area cortilizia comune, ad est e ad ovest con ragioni di terzi.

B) Bene in Parma

L'autorimessa sub. 20 confina a nord con area di manovra, ad est con ragioni di terzi, a sud con mappale 433 e ad ovest con ragioni di terzi e area cortilizia comune.

### 5. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Preso atto della posizione del bene e della sua conformazione, si ritiene che il bene debba essere suddiviso in due lotti:

Lotto 1)

**Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato, con cantina e autorimessa al piano terreno in fabbricatello esterno**

Lotto 2)

**Autorimessa al piano terreno**

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

Lotto 1:

Pur essendo stata pignorata la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile, lo scrivente ritiene che il bene in oggetto, per sua conformazione e natura, non sia divisibile.

Lotto 2:

Pur essendo stata pignorata la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile, lo scrivente ritiene che il bene in oggetto, per sua conformazione e natura, non sia divisibile.

#### **7. CREDITO FONDIARIO**

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

# ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2021

## LOTTO 1

### II DESCRIZIONE DEL BENE

**BENE IN Varano Marchesi frazione di Medesano (Pr), Strada Valle, 38**

#### 3. DIRITTO REALE PIGNORATO

**Piena proprietà per la quota di ½.**

#### 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato, con cantina e autorimessa al piano terreno in fabbricatello esterno**

Indirizzo: Strada provinciale, 38 - Varano Marchesi frazione di Medesano

##### **A1) Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato, con cantina**

Superficie commerciale: 110 mq circa

Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Medesano (doc 3)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>S.U.</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup</i>	<i>Rendita</i>
Abitazione		27	483	1	A2	2	6,5 vani	108 m <sup>2</sup>	€ 721,75

Confini:

Appartamento: a nord a prospetto con area cortilizia comune, a est con ragioni di terzi e con vano scala comune, a sud a prospetto con area cortilizia e vano scala comune e ad ovest a prospetto con area cortilizia.

Cantina: a nord con ragioni di terzi, ad est con corridoio comune e ragioni di terzi, a sud ragioni di terzi ed area cortilizia e ad ovest area cortilizia.

##### **A2) autorimessa al piano terreno in fabbricatello esterno**

Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Medesano (doc 3)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup</i>	<i>Rendita</i>
Autorimessa	27	483	8	C6	4	16 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	€ 44,62

L'autorimessa confina a nord e a sud con area cortilizia comune, ad est e ad ovest con ragioni di terzi.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste amministratore di condominio e non risultano redatte le tabelle millesimali.

## **5. DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

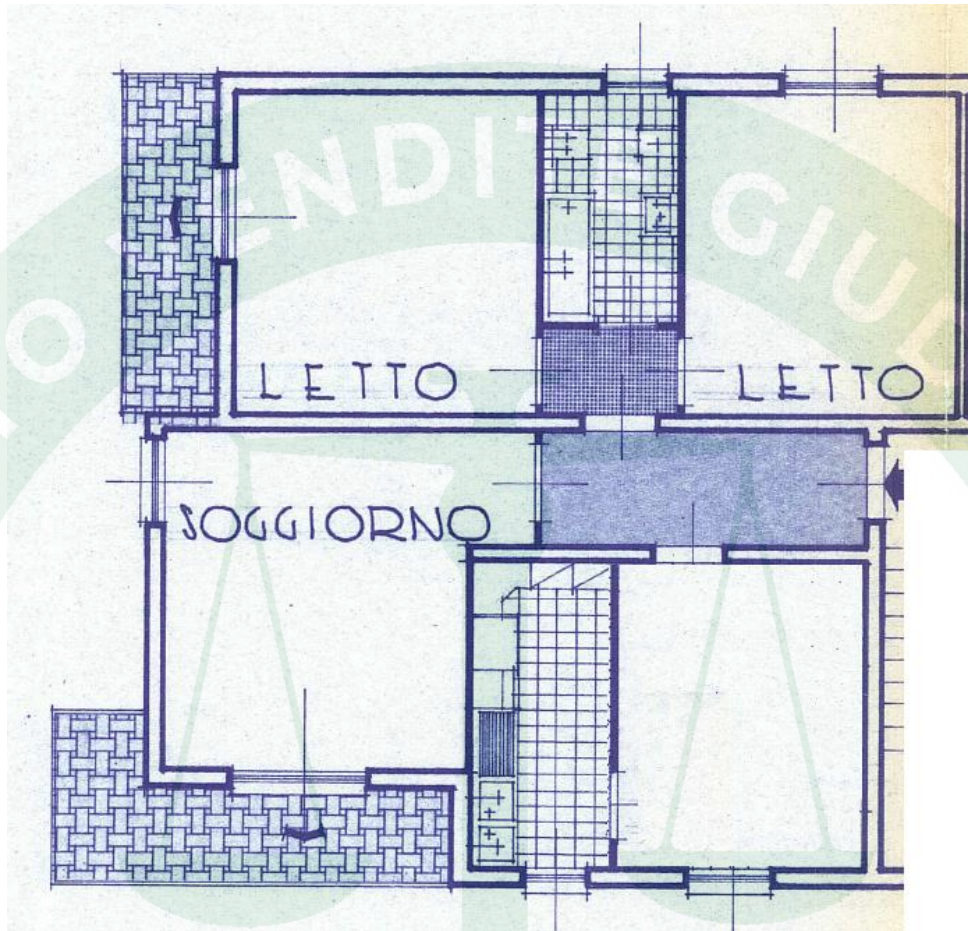
#### **A1) Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato, con cantina**

Si tratta di un appartamento, posto in località Varano Marchesi frazione di Medesano, al piano rialzato di un fabbricato con pianta regolare posto in fregio alla SP 64 che da Medesano si dirige verso Pellegrino Parmense. L'ingresso della palazzina, costituita da 6 appartamenti destinati a civile abitazione, è posto sul lato lungo dell'edificio, parallelo alla provinciale. Il portoncino d'ingresso condominiale, in legno, è protetto da una pensilina in cls. Uno stradello privato inghiaiato disimpegna sia la palazzina che le autorimesse inizialmente previste nell'area di sedime del fabbricato, ma realizzate in un fabbricetto indipendente, alle spalle di quello principale.

Dalla strada pubblica si accede al lotto su cui insistono i due manufatti, tramite stradello privato di servizio ad entrambi che permette manovre agevoli. Il portoncino in legno, affacciato verso strada, immette nel vano scala condominiale: esso possiede dimensioni adeguate e conduce sia al piano seminterrato dove trovano spazio le cantine, sia ai tre livelli abitativi.

Attraverso le scale, si raggiunge il piano rialzato e l'u.i. oggetto di esecuzione:

un portoncino d'ingresso, con pannellatura in noce, permette l'accesso all'appartamento che presenta schema planimetrico elementare:



varcato il portoncino si trova l'ingresso sul quale praticamente affacciano tutte le stanze. Si incontra un tinello che dà accesso ad un cucinotto, ottenuti entrambi frazionando abusivamente la persistente cucina.

L'unità immobiliare si compone anche di un bagno e due ampie camere da letto. Il soggiorno è dotato di balcone al quale si accede attraverso portafinestra, mentre tutti gli altri locali sono dotati di finestra. All'interno dell'appartamento le finiture si diversificano: ingresso, cucinotto e pranzo possiedono pavimento in ceramica; essa riveste parzialmente anche le pareti del cucinotto. Anche il bagno ha un pavimento in ceramiche e le pareti di ceramica con disegno arabescato raggiungono un'altezza insolita, ovvero raggiungono il soffitto. I materiali utilizzati come pavimenti e rivestimenti dei locali descritti sono datati e comunque molto basici. Le due camere invece posseggono un pavimento in legno a mosaico che con una semplice trattamento adeguato riacquisterebbe il fascino originale. Le porte sono in legno tamburato con inserto in vetro.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice

Impianti:

- termico: l'impianto di riscaldamento merita particolare menzione e attenzione in quanto prototipo di riscaldamento canalizzato, con generatore di calore (caldaia marca Brahma) posto nel cucinotto e aria calda diffusa attraverso canali che corrono all'interno della muratura e bocchette che ne permettono l'afflusso nei vari locali.

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

Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare.

Lo stato di manutenzione generale è quasi sufficiente.

#### **Cantina al piano seminterrato**

Dal vano scala condominiale si raggiunge un'ampia cantina, attualmente ingombra da scaffali e materiali di varia natura. Qui il pavimento è costituito da battuto di cemento.

#### **A2) autorimessa**

L'autorimessa è ubicata in un fabbricatello alle spalle di quello principale, servito da stradello inghiaiato. Dall'area cortilizia condominiale si accede al corsello di manovra con accesso diretto dalla strada provinciale.

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

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il bene oggetto di pignoramento è situato nella zona precollinare sudovest della provincia di Parma a circa 5 km dal comune più vicino, Medesano. Il fabbricato composto da 6 abitazioni, si trova in una zona periferica, a ridosso della strada provinciale 64, servita da bus di collegamento col capoluogo.

Nelle vicinanze si trovano qualche attività commerciali, l'ufficio postale, la chiesa e poco altro.

## **6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato condominiale in località Varano Marchesi, comune di Medesano (Parma).

Il fabbricato è un edificio "in linea", con vano scala centrale al servizio delle unità abitative distribuite su ogni piano.

L'edificio raggiunge un'altezza di circa 10 metri m in gronda, rispetto al proprio marciapiede che si trova in posizione elevata rispetto alla quota stradale; è disposto su su tre livelli abitabili più un seminterrato accessorio. Il condominio non è dotato di ascensore.

La struttura è a muri portanti.

Le finiture esterne sono composte da intonaco tinteggiato; il tetto è a falde con manto in coppi e i canali di gronda sono in acciaio. Il sistema di oscuramento e di protezione dei serramenti esterni è composto da scuretti in legno.

Alla vista il fabbricato denuncia uno stato di conservazione che necessita di manutenzione.

Non è presente un amministratore.

### III

## REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

### 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Medesano disciplina attraverso la tav. 1.5 del RUE vigente (documento 10), la zona su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia. Essa è destinata a Sub-Ambito a Verde privato ed è normata dall'art.56.2.2 ed è situata in zona di tutela Pozzi ad uso idropotabile e zone di rispetto come da art. 87 bis.

### 4. CONFORMITÀ

Poiché, come verrà spiegato più avanti, sono stati edificati tre livelli fuori terra, invece dei due previsti dal progetto, si è confrontato l'appartamento oggetto del pignoramento individuato posto al piano rialzato, con quello rappresentato nel progetto al primo piano.

Dal confronto è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme agli atti abilitativi consultati, in quanto nell'appartamento:

- la cucina originale riferita alla concessione è stata modificata mediante realizzazione di tramezzo, allo scopo di ottenere un angolo cottura separato dal tinello.

Per sanare la difformità all'interno dell'abitazione sarà sufficiente presentare una c.i.l.a. in sanatoria. Il costo previsto è 500,00 € di sanzione e 2.500,00 di compenso per il professionista, I.V.A. e accessori come per legge compresi.

Si segnala inoltre, in primis che rispetto al progetto che prevedeva l'edificazione di un piano accessorio più due piani abitativi, è stato realizzato un edificio composto da tre piani abitativi fuori terra e un piano accessorio seminterrato e anche la presenza di un fabbricello esterno adibito ad autorimesse, costruito questo in totale assenza di atti abilitativi.

Tali difformità che riguardano il fabbricato intero, necessitano di autorizzazioni comunali che esulano dalla possibilità di presentare sanatorie a carico del singolo proprietario e pertanto sarà necessario un confronto costruttivo di tutti i proprietari con l'ufficio tecnico del Comune di Medesano per riallineare la situazione urbanistica.

Stimando lo scrivente che la spesa totale per tali adempimenti andrebbe divisa fra tutti i partecipanti al condominio (6, come da rogito), valuta di non dover applicare alcun ulteriore deprezzamento sul valore stimato.

#### **IV**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

Dalla visura catastale risulta esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e risultano aggiornate le relative schede catastali; specificatamente Unità immobiliare sita nel Comune di Medesano e censita al foglio 27, mappale 483 subalterno 1, cat. A/2 per quanto riguarda l'appartamento e sub 8, cat. C/6 per l'autorimessa.

## 2. CONFORMITÀ / EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI NECESSARIE

L'immobile è conforme.

V

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

#### 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

I seguenti:

- Ipoteca legale
- Ipoteca legale
- Pignoramento del Tribunale di Parma

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 5 dicembre 2022 (documento 8) non è emersa nessuna formalità successiva.

VII

### STIMA

#### 1. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO

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

Le superfici commerciali lorde sono state calcolate considerando per l'edificio al 100% l'area di calpestio, tutte le murature perimetrali esterne e le pareti interne, al 50% i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

**A1) Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato e cantina**

Piano rialzato:

superficie utile  $1,00 \times 99,00 \text{ m}^2 = 99,00 \text{ m}^2$

Balconi  $0,30 \times 12,00 \text{ m}^2 = 4,00 \text{ m}^2$

Piano seminterrato

Cantina  $0,20 \times 19,00 \text{ m}^2 = 3,80 \text{ m}^2$

superficie commerciale totale =  $106,80 \text{ m}^2$

**A2) autorimessa al piano terreno**

Autorimessa

superficie commerciale  $0,60 \times 12,00 \text{ m}^2 = 7,20 \text{ m}^2$

**superficie commerciale totale del bene  $114,00 \text{ m}^2$**

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

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

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

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

**3. VALORE DI STIMA**

Lo scrivente ritiene congruo assegnare all'immobile sin qui descritto un valore di **600,00 €/m<sup>2</sup>**.

**Il valore lordo complessivo del bene è stimato in € 68.400,00**

A detrarre:

spese per ripristinare lo stato legittimato	€	3.000,00
Restano	€	65.400,00
- Abbattimento Forfettario (20%)	€ 65.400,00 x 0,2 =	€ 13.080,00
Valore risultante	€	52.320,00

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

Considerando che è stato pignorata la quota di  $\frac{1}{2}$  del bene, il suo valore è **€ 26.160,00** che si arrotondano ad **€ 27.000,00 (diconsi euro ventisettemila/00)**.

#### **VIII**

#### **STATO DI POSSESSO**

**Libero**, nella disponibilità dell'esecutato.

#### **IX**

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

Nessuna

Parma, 5 dicembre 2022

l'Esperto Stimatore

Arch. Ugo Iorio

**DOCUMENTAZIONE CARTACEA PRODOTTA A CORREDO:**

**DOCUMENTI:**

- 1) Certificato contestuale di residenza del comune di Parma
- 2) estratto atto di matrimonio
- 3) visura catastale aggiornata
- 4) estratto di mappa catastale / planimetria catastale
- 5) planimetrie
- 6) documentazione fotografica
- 7) concessione edilizia n° 92/1969 del Comune di Medesano abitabilità
- 8) visura ipotecaria del 5 dicembre 2022
- 9) atto del notaio Giuseppe Marchi del 12/12/1974
- 10) tavola del RUE del comune di Medesano
- 11) scheda riepilogativa per pubblicità commerciale
- 12) Perizia conforme