



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. R.G. 22/2017+ 54/2024 + 180/2025

GIUDICE: DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

ESECUTABILE

CREDITORI PROCEDENTI:

CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI

Decreto di nomina: in data 3 MAGGIO 2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 17 SETTEMBRE 2024



CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., rilevando che sono state depositate le relazioni notarili.

Tale documentazione copre il ventennio anteriore alla data dei pignoramenti, permettendo di risalire agli atti di provenienza e alle modifiche dell'identificativo catastale

I

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

2. RECAPITI:

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI DI PIGNORAMENTO



I due pignoramenti hanno colpito la piena proprietà di fabbricati connessi all'attività agricola per l'allevamento di bovini e ricovero foraggio, attrezzature e terreni di varia natura, siti in Medesano (PR), strada Case Rettori.

Con il primo pignoramento (22/2017) sono stati pignorati beni poi pignorati nuovamente nella Es. 54/2024, in parte con i nuovi dati catastali aggiornati, ad eccezione dei fabbricati censiti al C.F. Fg. 11 part 156 subb. 1 e 3, colpiti solo nella Es. 22/2217.

Qui di seguito l'elenco dei beni oggetto di esecuzione con i dati catastali aggiornati:

Catasto Fabbricati del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 159, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10, rendita Euro 1.218,00; ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 159, ente urbano di 624 mq..

Foglio 11, particella 163, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T-S1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163, subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23 piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 138 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163, subalterno 3, Strada Case Rettori n. 23 piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 136 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79; ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 163 ente urbano di 150 mq..

Foglio 11, particella 164, Strada Case Rettori n. 23, Piano T, categoria C/2, classe 3, Consistenza 90 mq., superficie catastale 100 mq., rendita Euro 316,07;

Foglio 11, particella 161, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria C/6, classe 3, Consistenza 327 mq., superficie catastale totale 386 mq., rendita Euro 776,85;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 161 ente urbano di 3306 mq..

Foglio 11, particella 158, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T, categoria D/10, rendita Euro 730,00;



ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 158 ente urbano di 310 mq..

Foglio 11, particella 167, subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7, rendita Euro 9.012,80,;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 167 ente urbano di 17373 mq..

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 36, superficie 2.350 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 6,07, R.A. Euro 13,35;

Foglio 11, particella 40, superficie 160 mq., area fab. Dm;

Foglio 11, particella 42,

AA superficie 4.900 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 12,65, R.A. Euro 27,84;

AB superficie 2.860 mq., prato, classe U, R.D. Euro 8,86, R.A. Euro 7,39;

Totale Mq. 7.760

Foglio 11, particella 57,

AA superficie 786 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,03, R.A. Euro 4,47;

AB superficie 12.144 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 105,37, R.A. Euro 112,89;

Totale mq. 12.930

Foglio 11, particella 67, superficie 530 mq., semin arbor, classe 1, R.D. Euro 3,83, R.A. Euro 4,38;

Foglio 11, particella 71,

AA superficie 1.009 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,61, R.A. Euro 5,73;

AB superficie 9.661 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 83,82, R.A. Euro 89,81;

Foglio 11, particella 142,

AA superficie 5.422mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 22,40, R.A. Euro 36,40;

AB superficie 19.824 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 172,00, R.A. Euro 184,29;

Totale mq. 25.246;

Foglio 11, particella 145, superficie 1.360 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 5,62, R.A. Euro 9,13;

Foglio 11, particella 148, superficie 3.527 mq., seminativo, classe 3 R.D. Euro 14,57, R.A. Euro 23,68;



Foglio 11, particella 151, superficie 1.658 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 6,85, R.A. Euro 11,13;

Foglio 11, particella 153, superficie 10.450 mq., semin. arbor, classe 2 R.D. Euro 62,07, R.A. Euro 80,95;

Foglio 11, particella 157,

AA superficie 4.626 mq., seminativo, classe 1, R.D. Euro 32,25, R.A. Euro 38,23;

AB superficie 5.064 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 43,94, R.A. Euro 47,08;

Totale mq. 9.690;

Foglio 11, particella 177, superficie 6.210 mq., semin. arbor., classe 1, Euro 44,90, R.A. Euro 51,32;

Foglio 40, particella 3,

AA superficie 1.125 mq., seminativo, classe 2, R.D. Euro 6,68, R.A. Euro 8,72;

AB superficie 86 mq., semin irrig, classe 2, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,73;

AC superficie 9 mq., pascolo arb, classe U, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;

Totale mq. 1.220;

Foglio 40, Particella 319, superficie 2.605 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 10,76; R.A. Euro 17,49;

Foglio 40, particella 321, superficie 8.803 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 36,37, R.A. Euro 59,10;

Foglio 40, particella 323, superficie 182 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 1,22;

Foglio 40, particella 325, superficie 6.660 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 17,20, R.A. Euro 37,84;

Foglio 40, particella 326, superficie 450 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 2,56;

Foglio 40, particella 328, superficie 2.146 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 8,87, R.A. Euro 14,41;

Catasto Fabbricati del Comune di Medesano

Foglio 11, particella 155, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10,, rendita Euro 2.342,00;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 155, ente urbano di 1.255 mq.;

Foglio 11, particella 156 sub. 1, D/10, rendita Euro 4.329,70;

Foglio 11, particella 156 sub. 3, D/7, rendita Euro 1.608,10, creato con variazione del 13.12.2023;



Foglio 11, particella 156 sub 4, BCNC COMUNE AI SUBALTERNI 1 E 3 - AREA.

Foglio 11, particella 175, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7,, rendita Euro 794,60; ai solo fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 175, ente urbano di 285 mq..

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 173, superficie 10.540 mq., seminativo, classe 1, R.D. Euro 73,49, R.A. Euro 87,10.

STORIA CATASTALE

Si dà atto che le originarie particelle 68 e 152, aventi un'estensione complessiva di 24.103 mq. sono state soppresse (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) e hanno generato le particelle 167 (di 17.373 mq.), 176 (di 520 mq.) e 177 (di 6.210 mq.) del foglio 11.

A sua volta la particella 176 (di 520 mq.) è stata soppressa e unita alle particelle 161 (di mq. 2.696) e 164 (di mq. 90) generando l'attuale particella 161. (ente urbano di mq. 3.306).

Si dà atto che l'originaria particella 154 (di mq. 11.074) è stata soppressa (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) ed ha generato le particelle 173 di 10.540 mq.) 174 (di 249 mq.) e 175 (di 285 mq.).

La particella 174 è stata a sua volta soppressa ed unita alla originaria 155 di mq. 1.006, andando a costituire l'attuale particella 155 di mq. 1255.

Confini: I beni di cui al foglio 11 confinano, nel complesso, con : Rio Campanara, e con particelle 156,101,149,150,143, strada vicinale, particelle 58,64, strada comunale dei Rettori, particelle 56,35 e 20, salvo altri.

I beni di cui al foglio 40 confinano con altro foglio di mappa, particelle 159,156, canale della Forcella, particelle 276,126,324,327,322, Canalazzo Vecchio e particella 320, salvo altri.

Tutti i predetti beni sono di proprietà per la quota

eccezione dei due fabbricati C.F. Fg. 11 Part.156 subb. 1 e 3, di proprietà

2. VI E' CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE PRECEDENTE E I DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI



3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto unico

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

E' stato pignorato l'intero

5. CREDITO FONDIARIO

Relativamente ai mutui fondiari, atti del Notaio Dott. Rodolfo Cavandoli del 16/09/2010 rep. n. 99.262, e rep. n. 99.263 parte mutuante sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO 1

BENI IN MEDESANO (Provincia di Parma), Strada Case Rettori n.c. 23

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà

Indirizzo:

Strada Case Rettori 23

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

Azienda agricola con fabbricati abitativi, stalla, ricovero attrezzature e foraggi, e terreni agricoli di varia natura.

Superficie Commerciale : Superficie totale terreni: mq 168.096,00 di cui mq 32.388 corrispondono alle aree pertinenziali degli edifici. Superficie fabbricati produttivi mq 8186. Superficie abitazioni: mq 388,70 – *Per i terreni si è utilizzata la superficie catastale mentre per i fabbricati (produttivi e abitativi) si è utilizzata la Superficie Convenzionale Vendibile con metodo di misurazione S.I.L. (Superficie Interna Lorda)*

Estremi Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 159, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10, rendita Euro 1.218,00; ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 159, ente urbano di 624 mq..

Foglio 11, particella 163, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T-S1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163, subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23 piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 138 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163, subalterno 3, Strada Case Rettori n. 23 piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 136 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 163 ente urbano di 150 mq..

Foglio 11, particella 164, Strada Case Rettori n. 23, Piano T, categoria C/2, classe 3, Consistenza 90 mq., superficie catastale 100 mq., rendita Euro 316,07;



Foglio 11, particella 161, Strada Case Rettori n. 23 , piano T, categoria C/6, classe 3, Consistenza 327 mq., superficie catastale totale 386 mq., rendita Euro 776,85;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 161 ente urbano di 3306 mq..

Foglio 11, particella 158, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T, categoria D/10, rendita Euro 730,00;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 158 ente urbano di 310 mq..

Foglio 11, particella 167, subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7, rendita Euro 9.012,80,;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 167 ente urbano di 17373 mq..

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 36, superficie 2.350 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 6,07, R.A. Euro 13,35;

Foglio 11, particella 40, superficie 160 mq., area fab. Dm;

Foglio 11, particella 42,

AA superficie 4.900 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 12,65, R.A. Euro 27,84;

AB superficie 2.860 mq., prato, classe U, R.D. Euro 8.86, R.A. Euro 7,39;

Totale Mq. 7.760

Foglio 11, particella 57,

AA superficie 786 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,03, R.A. Euro 4,47;

AB superficie 12.144 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 105,37, R.A. Euro 112,89;

Totale mq. 12.930

Foglio 11, particella 67, superficie 530 mq., semin arbor, classe 1, R.D. Euro 3,83, R.A. Euro 4,38;

Foglio 11, particella 71,

AA superficie 1.009 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,61, R.A. Euro 5,73;

AB superficie 9.661 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 83,82, R.A. Euro 89,81;

Foglio 11, particella 142,



AA superficie 5.422mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 22,40, R.A. Euro 36,40;
AB superficie 19.824 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 172,00, R.A. Euro 184,29;
Totale mq. 25.246;
Foglio 11, particella 145, superficie 1.360 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 5,62, R.A. Euro 9,13;
Foglio 11, particella 148, superficie 3.527 mq., seminativo, classe 3 R.D. Euro 14,57, R.A. Euro 23,68;
Foglio 11, particella 151, superficie 1.658 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 6,85, R.A. Euro 11,13;
Foglio 11, particella 153, superficie 10.450 mq., semin. arbor, classe 2 R.D. Euro 62,07, R.A. Euro 80,95;
Foglio 11, particella 157,
AA superficie 4.626 mq., seminativo, classe 1, R.D. Euro 32,25, R.A. Euro 38,23;
AB superficie 5.064 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 43,94, R.A. Euro 47,08;
Totale mq. 9.690;
Foglio 11, particella 177, superficie 6.210 mq., semin. arbor., classe 1, Euro 44,90, R.A. Euro 51,32;
Foglio 40, particella 3,
AA superficie 1.125 mq., seminativo, classe 2, R.D. Euro 6,68, R.A. Euro 8,72;
AB superficie 86 mq., semin irrig, classe 2, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,73;
AC superficie 9 mq., pascolo arb, classe U, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;
Totale mq. 1.220;
Foglio 40, Particella 319, superficie 2.605 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 10,76; R.A. Euro 17,49;
Foglio 40, particella 321, superficie 8.803 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 36,37, R.A. Euro 59,10;
Foglio 40, particella 323, superficie 182 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 1,22;
Foglio 40, particella 325, superficie 6.660 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 17,20, R.A. Euro 37,84;
Foglio 40, particella 326, superficie 450 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 2,56;
Foglio 40, particella 328, superficie 2.146 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 8,87, R.A. Euro 14,41;
Catasto Fabbricati del Comune di Medesano



Foglio 11, particella 155, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10., rendita Euro 2.342,00;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 155, ente urbano di 1.255 mq.;

Foglio 11, particella 156 sub. 1, D/10, rendita Euro 4.329,70;

Foglio 11, particella 156 sub. 3, D/7, rendita Euro 1.608,10, creato con variazione del 13.12.2023;

Foglio 11, particella 156 sub 4, BCNC COMUNE AI SUBALTERNI 1 E 3

l'area corrisponde al mappale 156 del C.T., ente urbano di mq 8.971.

Foglio 11, particella 175, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7., rendita Euro 794,60;

ai solo fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 175, ente urbano di 285 mq..

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 173, superficie 10.540 mq., seminativo, classe 1, R.D. Euro 73,49, R.A. Euro 87,10.

STORIA CATASTALE

Si dà atto che le originarie particelle 68 e 152, aventi un'estensione complessiva di 24.103 mq. Sono state soppresse (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) e hanno generato le particelle 167 (di 17.373 mq.), 176 (di 520 mq.) e 177 (di 6.210 mq.) del foglio 11.

A sua volta la particella 176 (di 520 mq.) è stata soppressa e unita alle particelle 161 (di mq. 2.696) e 164 (di mq. 90) generando l'attuale particella 161. (ente urbano di mq. 3.306).

Si dà atto che l'originaria particella 154 (di mq. 11.074) è stata soppressa (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) ed ha generato le particelle 173 di 10.540 mq.) 174 (di 249 mq.) e 175 (di 285 mq.).

La particella 174 è stata a sua volta soppressa ed unita alla originaria 155 di mq. 1.006, andando a costituire l'attuale particella 155 di mq. 1255.

Confini:



I beni di cui al foglio 11 confinano, nel complesso, con : Rio Campanara, e con particelle 156,101,149,150,143, strada vicinale, particelle 58,64, strada comunale dei Rettori, particelle 56,35 e 20, salvo altri.

I beni di cui al foglio 40 confinano con altro foglio di mappa, particelle 159,156, canale della Forcella, particelle 276,126,324,327,322, Canalazzo Vecchio e particella 320, salvo altri.

Si segnala il mancato pignoramento del fabbricato Fg. 11 part 101, che pure fa parte del complesso della azienda agricola.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Azienda agricola con fabbricati e terreni.

Estensione totale: mq 168.096,00 (per la suddivisione si veda sopra)

Natura: agricola, terreni con fabbricati produttivi e abitazioni

Destinazione Urbanistica:

i terreni sono classificati nel P.S.C. e nel R.U.E. del Comune di Medesano approvato, come di seguito riportato:

Sistema del territorio Rurale - Ambiti e zone agricole –Aa.4 Zone Agricole Normali, in parte compresi negli **Ambiti Rurali di valore naturale e ambientale** in parte Sub.Ambito Aa.1.3 Aree boscate, in parte compresi nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua meritevoli di tutela, in parte compresi nella fascia di rispetto autostradale, in parte compresi nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico limite esterno della fascia C, in parte compresi nel Sistema delle infrastrutture per la mobilità – viabilità di progetto – strada extraurbana, in parte Area ricompresa all'interno del piano della Regione Emilia-Romagna degli interventi urgenti per fronteggiare la crisi idrica "Bacini idrici ad uso plurimo in Medesano" D.P.G.R. 245/2007 O.P.C.M. 3598 15/06/2007, così come da V.I.A. "Valutazione d'Impatto Ambientale" presentata dal Consorzio di Bonifica Parmense in data 05/12/2007 prot. n.12999 e ratificata con Delibera di C.C. n.9 del 16.02.2010: "Bacino 4". Area inserita nel "Limite Polo Estrattivo G2 – Taro Sud (P.I.A.E.), ed a seguito di Delibera di C.C. n.9 del 16.02.2010 (relativa a "Ratifica Valutazione Impatto Ambientale comportante variante urbanistica ai sensi dell'art.17 comma 3 della L.R. 9/1999 e s.m.i."), risultano nel P.S.C. e nel P.A.E.



(Piano Attività Estrattive) approvato con delibera di C.C. n. 20 del 06.05.2021 destinati quali "ambiti per la realizzazione dei bacini ad uso plurimo".

Con delibera di D.C.C. n. 87 in data 18.12.2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Medesano, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017. Il Consiglio Comunale ha disposto che la procedura della misura di salvaguardia, salvo diverse previsioni di legge, decorre con gli effetti previsti dall'art. 27 della LR 24/2017, dalla data di adozione della proposta di piano dall'organo consigliare così come previsto dalla delibera di Giunta Comunale atto n. 26 del 02.03.2023 di assunzione della proposta di piano.

Per maggiore completezza si rimanda al Cdu allegato alla presente

Superficie commerciale dei fabbricati abitativi : mq 388,70

Superficie commerciale dei fabbricati produttivi : mq 8.186,00

Composizione interna:

I tre appartamenti sono così composti: sub 1 – piano terra: ingresso, 3 stanze, cucina bagno, balcone e 5 vani cantina al piano seminterrato; sub 2 – piano primo: ingresso, 3 stanze (di cui una con cabina armadi), cucina, ripostiglio e balcone; sub 3 – piano secondo: ingresso, 5 stanze, cucina, bagno e balcone.

Fabbricati produttivi: part. 164 e 161: 4 vani accessori (di cui uno adibito a CT delle abitazioni) in parte su due livelli, ex-stalla in muratura, ora in disuso ed adibita a rimessa, con portici.

Part. 159, 156 e 167 sub 2 formanti nell'insieme la stalla con struttura metallica, completa di locali accessori (sala mungitura, raccolta latte, ufficio e servizi), capienza di 300 capi di bestiame (in parte abusiva e da demolire con conseguente riduzione della capacità a circa 100 capi più servizi). Fa parte della part. 167 sub 2 anche la vasche di raccolta liquami con capacità di circa 7200 mc (dato fornito dalla proprietà).

Part. 175: barchessa/deposito con struttura in c.a. prefabbricato, pavimentazione in cemento, h ml 7.50;

Part. 156 sub 3 : stalla a stabulazione libera con struttura mista metallo/c.a. – parte dell'edificio ricade nella prt. 101 non oggetto di pignoramento;



Part. 115 sub 1 e 158: formanti nell'insieme unico fabbricato costituito da barchessa/tettoia con struttura metallica, di forma rettangolare con h ml 6,65.

Accessi:

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla pubblica via (via Rettori o strada Case Rettori) attraverso una strada bianca transitante sulle particelle 57 e 71, **si segnala che la viabilità una volta raggiunta l'aia, transita sulla particella 101 non oggetto di pignoramento.**

Condizioni di Manutenzione:

Nel complesso il compendio immobiliare presenta uno stato manutentivo medio sufficiente con solo alcune parti mediocri.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Le abitazioni hanno struttura in muratura portante e c.a., solai in latero cemento, pavimenti in parte in ceramica ed in parte in parquet, bagni dotati di tutti gli accessori, serramenti interni in legno, le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica, nel complesso le U.I. sono di categoria economica con stato manutentivo sufficiente, ad eccezione dei vani cantina che sono scarsi.

I fabbricati produttivi hanno in parte struttura portante metallica, in parte in c.a. prefabbricato ed in parte in muratura mista a c.a.

Impianti residenziali:

- termico: centralizzato con generatore a biomassa/metano. Elementi radianti in ghisa

Presumibilmente non a norma – non reperito certificazione

- elettrico: ordinario sottotraccia;

presumibilmente non a norma – non reperito certificazione;

Impianti produttivi: le stalle e le barchesse presenta solo in parte l'illuminazione, presumibilmente non a norma, gli impianti di mungitura non sono presenti.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il complesso immobiliare è situato in zona agricola a margine dall'autostrada A15, a circa 1 km dal centro del capoluogo.

Servito da mezzi Pubblici a distanza di circa 1 km



5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

I beni non fan parte di un condominio.

6. STATO DI POSSESSO

La società

ha stipulato contratto d'affitto

controparte .

) con i seguenti dati:

“Contratto affitto fondo rustico” della durata di anni 15, dal 21/12/2016 al 20/12/2031, registrato in data 27/03/2017, al n. 322 serie 3 all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Territoriale di Fidenza.

Si precisa che il succitato contratto d'affitto risulta registrato in data successiva alla notifica del pignoramento immobiliare. E come tale non è opponibile alla procedura.

I fabbricati produttivi ed i terreni sono da considerarsi liberi in quanto soggetti al contratto di affitto di cui sopra, non opponibile.

Le abitazioni F. 11 mapp 163 sub 2 è occupato dal , il F. 11 part. 163 sub 3 è occupato dal il F. 11 mapp. 163 sub 1 è occupato dalla

senza titolo, per cui anche i tre appartamenti sono da ritenersi liberi.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Le particelle 40, 42, 48 (ora 152 e 153), 57, 66 (ora 161), 67, 68 (ora 167, 176 e 177), 70, (ora 142, 145, 148 e 151), 71, 72 (ora 159), 73 (ora 163), 74 (ora 164) del Fg. 11, e le part.1 (ora 319), 3, 98 (ora 321, 323, 328,) e 158 (ora 325 e 326) del Fg. 40 appartenevano a

per la quota di ½ ciascuno, per acquisto fatto per rogito del Notaio Dr. Braga Gian Carlo del 22.9.1989 al rep. 60285 dalla Cassa per la formazione della proprietà contadina.



Le originarie particelle 36 e 37 (ora 154, 155, 157, 158) del Fg. 11 appartenevano a _____ ;
per il diritto di usufrutto e a _____ per la nuda proprietà per acquisto
fattone con atto Notaio Dr. Busani Angelo del 29.7.1998 rep 51000.

La particella 36 con atto di permuta per _____ atto Notaio Dr. Valenza Fabio del 27.3.2008 rep 18969
veniva ceduta per la nuda proprietà da _____ favore di _____

Con il medesimo atto _____ i, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno cedevano il terreno
distinto al Fg. 11 part.105 (da cui è derivato il fabbricato censito al C.F. part. 156 subb. 1 e 3 e il
BCNC sub 4) a _____ per $\frac{1}{2}$, e a _____ in comunione legale, per $\frac{1}{4}$
ciascuno.

Successivamente _____ cedevano tutti i diritti ad essi spettanti sugli immobili in
oggetto a _____ (che acquistava come bene personale ai sensi dell'art. 179 Cod
Civ.) con atto di compravendita del Notaio Dr. Cavandoli Rodolfo del 16.9.2010, rep. 99.260.

Il predetto atto del Notaio Cavandoli del 16.9.2010 è stato annotato di inefficacia totale in data
26.8.2019 al n 2439 R.P., a seguito di esperimento di azione revocatoria, vinta con sentenza del
Tribunale di Parma del 26.5.2019 n° 774/2019 a favore _____

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Nel sopra citato atto di permuta del Notaio Valenza del 27/3/2008 rep. 18969 viene menzionata una
servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo gravante sul mappale Fg. 11 part. 105 (ora
Cat. Fabbr. Fg. 11 Part 156 subb.1 e 3) a favore dei mapp. 67, 101, 66, 104, e 58.

Risultano inoltre trascritte:

- Convenzione amministrativa (per disciplinare la realizzazione di invasi ad uso plurimo mediante
attività estrattiva con sistemazione finale delle aree) a favore del _____ in forza di
atto del notaio Dr. Anna Maria Micheli Nanni in data 24 gennaio 2012 rep. N. 58589/3208, trascritto
a Parma il 23 febbraio 2012 al n. 2384 reg. part. Gravante le particelle 319,326,323,321 e 328 del
foglio 40 e le particelle 42,148,151 del foglio 11;
- convenzione amministrativa (per disciplinare la realizzazione di invasi ad uso plurimo mediante
attività estrattiva con sistemazione finale delle aree) a favore del _____ in forza di
atto del notaio Dr. Anna Maria Micheli Nanni in data 31 maggio 2012 rep. N. 58659/3247, trascritto



a Parma il 28 giugno 2012 al n. 7465 reg. part. Gravante le particelle 319,326,323,321 e 328 del foglio 40 e le particelle 42,148,151 del foglio 11;

- servitù di acquedotto a favore de' _____ costituita con atto del notaio dr. Carlo Maria Canali in data 21 febbraio 2020 rep. 68492, trascritto a Parma il 10 marzo 2020 al n. 3342 reg. part. Gravante le particelle 151 e 42 del foglio 11 e la particella 319 del foglio 40;

- convenzione edilizia (per la disciplina di attività estrattiva con sistemazione finale di aree ad invasi) a favore del _____ in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giuseppa Maria Pulvirenti in data 22 novembre 2022 rep. N. 27712/14058, trascritta a Parma il 15 dicembre 2022 al n. 20568 reg. part. Gravante le particelle 328,319,323,326 e 321 del foglio 40 e le particelle 42,148,151 del foglio 11.

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

- 1- Contratto preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2007 al n 18050 RP a favore di _____
- 2- Contratto preliminare di compravendita trascritto il 6/8/2010 al n 11069 RP a favore di _____
- 3- Ipoteca iscritta il 24/9/2010 al n 4177 RP a favore di _____
- 4- Ipoteca iscritta il 24/9/2010 al n 4178 RP a favore di _____
- 5- Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta il 21/3/2012 n 3476 RP a favore di _____
- 6- Ipoteca iscritta il 11/11/2015 n 2657 RP a favore di _____
- 7- Ipoteca iscritta il 3/2/2016 n 251 RP a favore di _____
- 8- Pignoramento trascritto il 19/10/2016 al n. 13903 RP a favore di _____
- 9- Pignoramento trascritto il 20/2/2017 al n. 2260 RP a favore di _____
- 10- Pignoramento trascritto il 17/5/2017 al n. 6266 RP a favore di _____
- 11- Ipoteca iscritta il 22/11/2017 al n. 3496 RP a favore di _____
- 12- Pignoramento trascritto il 18/1/2018 al n. 723 RP a favore di _____
- 13- Pignoramento trascritto il 5/5/2023 al n. 6991 RP a favore di _____
- 14- Pignoramento trascritto il 5/5/2023 al n. 6992 RP a favore di _____
- 15- Pignoramento trascritto il 18/4/2024 al n. 6157 RP a favore di _____



16- Pignoramento trascritto il 22/4/2024 al n. 6318 RP a favore di

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

Il complesso agricolo è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967, come rilevabile dal volo IGM dell'ano 1958.

Negli archivi comunali non sono presenti le pratiche relative all'edificazione originaria.

Si premette che il compendio immobiliare è stato oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici comunali in data 03/07/2018 a cui ha fatto seguito l'ordinanza n. 46 del 19/11/2018, allegata alla presente e a cui si rimanda. Si segnala che l'ordinanza imponeva la demolizione di buona parte degli edifici in quanto realizzati su aree vincolate e la possibilità di richiedere la sanatoria per quelle parti conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, tuttavia essendo scaduti i termini di 90 gg previsti dalla normativa regionale (c. 3 art. 13 L.R. 23/2004) la regolarizzazione non è più attuabile e pertanto i beni e le aree di sedime devono essere acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

L'ordinanza non ha avuto attuazione da parte dell'Amministrazione, ma è tutt'ora vigente e valida.

Essendo in presenza di più edifici con storia urbanistica e catastale diversa si riportano di seguito i riferimenti suddivisi per identificativo catastale:

- **F. 11 part. 163 sub 1:** appartamento piano terra – edificato ante '67 – nessun titolo edilizio – conforme alla scheda catastale – abitabilità non presente – non oggetto di ordinanza.
- **F. 11 part. 163 sub 2:** appartamento piano primo – edificato ante '67 – nessun titolo edilizio – presenza di modeste difformità interne nella distribuzione dei vani – abitabilità non presente – necessita regolarizzazione edilizia e catastale – costi presunti € 3.000 - non oggetto di ordinanza.
- **F. 11 part. 163 sub 2:** appartamento piano secondo – edificato ante '67 – nessun titolo edilizio – presenza di difformità interne nella distribuzione dei vani – abitabilità non presente – necessita regolarizzazione edilizia e catastale – costi presunti € 3.000 - non oggetto di ordinanza.
- **F. 11 part. 161 e 164:** stalla (ora in disuso ed adibita a rimessa) edificata ante '67 – oggetto di ampliamento con C.E. 33/1988 del 23/03/1988 – realizzato ampliamento abusivo



consistente in tettoia di collegamento oltre alla realizzazione vani di deposito e cambio d'uso da deposito ad abitazione con ampliamento dello stesso. Si segnala inoltre che la particella 164 non risulta presente al C.T. e pertanto necessita istanza di allineamento – planimetrie catastali non conformi necessita aggiornamento. Parte della copertura è realizzata, presumibilmente, con lastre di cemento amianto (verifica effettuata a vista senza campionatura del materiale). Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 35.000.

- **F. 11 part. 156 – 167/2 e 159:** stalla oggetto di P.d.C. n. 275/2007 e successiva variante P.d.C. 37/2009 realizzata dapprima conforme ai titoli con rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 4/2011 del 29/03/2011 per essere successivamente ampliata abusivamente per circa 2000 mq e realizzazione piano primo adibito ad ufficio e servizi igienici. Abusi non sanabili ed oggetto di ordinanza di demolizione – planimetria catastale non conforme (manca piano primo) - Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 150.000.
- **F. 11 part. 175 (già 154):** capannone in struttura prefabbricata in c.a. ad uso deposito mezzi/attrezzature oggetto di richiesta di P.d.C. 132/2009 non rilasciato. Immobile completamente abusivo. Planimetria catastale conforme. Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 60.000.
- **F. 11 part. 156/3:** stalla in struttura metallica realizzata in assenza di titoli. Immobile completamente abusivo. Planimetria catastale conforme. Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 40.000.
- **F. 11 part. 155/1 e 158/1:** fienile in struttura metallica oggetto di P.d.C. n. 275/2007 e successiva variante P.d.C. 37/2009 con rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 4/2011 del 29/03/2011 previo sopralluogo pertanto da ritenersi conforme all'interno della tolleranze previste dall'art. 19bis LR 23/2004 in quanto le tavole di progetto non riportano le altezze ma la planimetria catastale individua invece un'altezza in gronda ed in colmo inferiore di oltre 2 ml per cui è necessario l'aggiornamento catastale con un costo di regolarizzazione di € 1.000,00.



Riepilogo costi di regolarizzazione: sanatorie: € 7.000 – ripristino stato legittimo (demolizioni): € 285.000. Che sommano ad € 292.000,00

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le seguenti particelle:

foglio	part.	sup. mq
40	319	2.605,00
40	321	8.803,00
40	323	182,00
40	326	450,00
40	328	2.146,00
11	42	7.760,00
11	148	3.527,00
11	151	1.658,00
sommano mq		27.131,00

oggetto delle convenzioni di cui al precedente punto 8 lett. a (allegate alla presente) dovranno essere cedute a titolo gratuito al Demanio Pubblico Regionale.

Il loro valore sarà pertanto sottratto all'importo totale stimato dei cespiti pignorati, come segue:

sup. totale mq 27.131,00 x €/mq 3.42 = € 92.788,02

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

Valore di stima del lotto: € 3.151.930,49

A dedurre spese di regolarizzazione pari ad € 292.000,00

A dedurre importo terreni per cessione Demanio Pubblico pari ad € 92.788,02

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario (v. quesito) del 20% pari ad € 553.428,49

12 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore degli immobili al netto delle detrazioni € 2.213.713,98 che si arrotonda ad € 2.214.000,00

(diconsi euro duemilioniduecentoquattordici/00).

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a



Imposta di Registro

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Sui terreni e sugli edifici non sono state eseguite indagini strutturali, fisiche, chimiche, geologiche e geofisiche e nemmeno sondaggi, ma solo rilievo a vista.

La copertura di parre dei fabbricati (part. 161) si presume possa contenere amianto (Eternit).

15. CONFORMITA' RELAZIONE

Si attesta che la presente relazione, completa dei suoi allegati, è conforme alle disposizioni della L.

06 agosto 2015 n. 132.

Montechiarugolo, 06 marzo 2026

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Casalini





**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. R.G. 22/2017+ 54/2024

GIUDICE: DOTT.SSA FILOMENA ERICO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI

Decreto di nomina in data 3 MAGGIO 2024

QUESTO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 17 SETTEMBRE 2024



CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., rilevando che sono state depositate le relazioni notarili.

Tale documentazione copre il ventennio anteriore alla data dei pignoramenti, permettendo di risalire agli atti di provenienza e alle modifiche dell'identificativo catastale

I. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[REDACTED]

2. RECAPITI

[REDACTED]

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI DI PIGNORAMENTO



I due pignoramenti hanno colpito la piena proprietà di fabbricati connessi all'attività agricola per l'allevamento di bovini e ricovero foraggio, attrezzature e terreni di varia natura, siti in Medesano (PR), strada Case Rettori.

Con il primo pignoramento (22/2017) sono stati pignorati beni poi pignorati nuovamente nella Es. 54/2024, in parte con i nuovi dati catastali aggiornati, ad eccezione dei fabbricati censiti al C.F. Fog. 11 part. 156 subb. 1 e 3, colpiti solo nella Es. 22/2217.

Qui di seguito l'elenco dei beni oggetto di esecuzione con i dati catastali aggiornati:

Catasto Fabbricati del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 159, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10, rendita Euro 1.218,00; ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 159, ente urbano di 624 mq.

Foglio 11, particella 163, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T-S1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163, subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23 piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 138 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163, subalterno 3, Strada Case Rettori n. 23 piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 136 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79; ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 163 ente urbano di 150 mq.

Foglio 11, particella 164, Strada Case Rettori n. 23, Piano T, categoria C/2, classe 3, Consistenza 90 mq., superficie catastale 100 mq., rendita Euro 316,07.

Foglio 11, particella 161, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria C/6, classe 3, Consistenza 327 mq., superficie catastale totale 386 mq., rendita Euro 776,85;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 161 ente urbano di 3306 mq.

Foglio 11, particella 158, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T, categoria D/10, rendita Euro 730,00;



ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 158 ente urbano di 310 mq.

Foglio 11, particella 167, subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7, rendita Euro 9.012,80;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 167 ente urbano di 17373 mq.

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 36, superficie 2.350 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 6,07, R.A. Euro 13,35;

Foglio 11, particella 40, superficie 160 mq., area fab. Dim;

Foglio 11, particella 42,

AA superficie 4.000 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 12,65, R.A. Euro 27,84;

AB superficie 2.860 mq., prato, classe U, R.D. Euro 8,86, R.A. Euro 7,39;

Totale Mq. 7.760

Foglio 11, particella 57,

AA superficie 786 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,03, R.A. Euro 4,47;

AB superficie 12.144 mq., semin irrig, classe I, R.D. Euro 105,37, R.A. Euro 112,89;

Totale mq. 12.930

Foglio 11, particella 67, superficie 530 mq., semin arbor, classe I, R.D. Euro 3,83, R.A. Euro 4,38;

Foglio 11, particella 71,

AA superficie 1.009 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,61, R.A. Euro 5,73;

AB superficie 9.661 mq., semin irrig, classe I, R.D. Euro 83,82, R.A. Euro 89,81;

Foglio 11, particella 142,

AA superficie 5.422mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 22,40, R.A. Euro 36,40;

AB superficie 19.824 mq., semin irrig, classe I, R.D. Euro 172,00, R.A. Euro 184,29;

Totale mq. 25.246;

Foglio 11, particella 145, superficie 1.360 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 5,62, R.A. Euro 9,13;

Foglio 11, particella 148, superficie 3.527 mq., seminativo, classe 3 R.D. Euro 14,57, R.A. Euro 23,68;

Foglio 11, particella 151, superficie 1.658 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 6,85, R.A. Euro 11,13;



Foglio 11, particella 153, superficie 10.450 mq., semin. arbor., classe 2, R.D. Euro 62,07, R.A. Euro 80,95;

Foglio 11, particella 157,

AA superficie 4.626 mq., seminativo, classe 1, R.D. Euro 32,25, R.A. Euro 38,23;

AB superficie 5.064 mq., semin irrig., classe 1, R.D. Euro 43,94, R.A. Euro 47,08;

Totale mq. 9.690;

Foglio 11, particella 177, superficie 6.210 mq., semin. arbor., classe 1, Euro 44,90, R.A. Euro 51,32;

Foglio 40, particella 3,

AA superficie 1.125 mq., seminativo, classe 2, R.D. Euro 6,68, R.A. Euro 8,72;

AB superficie 86 mq., semin irrig., classe 2, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,73;

AC superficie 9 mq., pascolo urb., classe U, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;

Totale mq. 1.220;

Foglio 40, Particella 319, superficie 2.605 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 10,76; R.A. Euro 17,49;

Foglio 40, particella 321, superficie 8.803 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 36,37, R.A. Euro 59,10;

Foglio 40, particella 323, superficie 182 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 1,22;

Foglio 40, particella 325, superficie 6.660 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 17,20, R.A. Euro 37,84;

Foglio 40, particella 326, superficie 450 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 2,56;

Foglio 40, particella 328, superficie 2.146 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 8,87, R.A. Euro 14,41;

Catasto Fabbricati del Comune di Medesano

Foglio 11, particella 155, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10, rendita Euro 2.342,00;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 155, ente urbano di 1.255 mq.;

Foglio 11, particella 156 sub. 1, D/10, rendita Euro 4.329,70;

Foglio 11, particella 156 sub. 3, D/7, rendita Euro 1.608,10, creato con variazione del 13.12.2023;

l'area corrisponde al mappale 156 del C.T., ente urbano di mq 8.971.



Foglio 11, particella 175, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7, rendita Euro 794,60; ai solo fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 175, ente urbano di 285 mq.

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 173, superficie 10.540 mq., seminativo, classe I, R.D. Euro 73,49, R.A. Euro 87,10.

STORIA CATASTALE

Si dà atto che le originarie particelle 68 e 152, aventi un'estensione complessiva di 24.103 mq. sono state soppresse (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) e hanno generato le particelle 167 (di 17.373 mq.), 176 (di 520 mq.) e 177 (di 6.210 mq.) del foglio 11.

A sua volta la particella 176 (di 520 mq.) è stata soppressa e unita alle particelle 161 (di mq. 2.696) e 164 (di mq. 90) generando l'attuale particella 161, (ente urbano di mq. 3.306).

Si dà atto che l'originaria particella 154 (di mq. 11.074) è stata soppressa (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) ed ha generato le particelle 173 di 10.540 mq.) 174 (di 249 mq.) e 175 (di 285 mq.).

La particella 174 è stata a sua volta soppressa ed unita alla originaria 155 di mq. 1.008, andando a costituire l'attuale particella 155 di mq. 1255.

Confine i beni di cui al foglio 11 confinano, nel complesso, con: Rto Casapadaro, e con particelle 156,101,149,150,143, strada vicinale, particelle 58,64, strada comunale dei Rettori, particelle 56,35 e 20, salvo altri.

I beni di cui al foglio 40 confinano con altro foglio di mappa, particelle 159,156, canale della Forcella, particelle 276,126,324,327,322, Canolazzo Vecchio e particella 320, salvo altri.

Tutti i predetti beni sono di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di

%,

2. VIE' CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE PRECEDENTE E I DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI



Learning Objectives

E' stato pigmonato l'intero

Relativamente ai mutui fondiari, atti del Notaio Dott. Rodolfo Cavandoli del 16/09/2010 rep. n. 99.262, e rep. n. 99.263 parte mutuatrice, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

111

BENI IN MEDESANO (Provincia di Parma), Strada Case Rettori n.c. 23

[illegible]

Nessuno

 $\frac{1}{2}$ or

Diritto reale Pignorato:

Proprietà

Indirizzo:

Strada Case Rettori 23

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.):

Azienda agricola con fabbricati abitativi, stalla, ricovero attrezzature e foraggi, e terreni agricoli di varia natura.

Superficie Commerciale : Superficie totale terreni: mq 168.096,00 di cui mq 32.388 corrispondono alle aree pertinenziali degli edifici. Superficie fabbricati produttivi mq 8186. Superficie abitazioni: mq 388,70 – *Per i terreni si è utilizzata la superficie catastale mentre per i fabbricati (produttivi e abitativi) si è utilizzata la Superficie Convenzionale Venabile con metodo di misurazione S.L.L. (Superficie Interim Lorati)*

Estremi Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 159, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10, rendita Euro 1.218,00; ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 159, ente urbano di 624 mq.,

Foglio 11, particella 163,subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T-S1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163,subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23 piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 138 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79;

Foglio 11, particella 163,subalterno 3, Strada Case Rettori n. 23 piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale 136 mq., totale escluse aree scoperte 136 mq., rendita Euro 526,79; ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 163 ente urbano di 150 mq.,

Foglio 11, particella 164, Strada Case Rettori n. 23, Piano T, categoria C/2, classe 3, Consistenza 90 mq., superficie catastale 100 mq., rendita Euro 316,07;



Foglio 11, particella 161, Strada Case Rettori n. 23 , piano T, categoria C/6, classe 3, Consistenza 327 mq., superficie catastale totale 386 mq., rendita Euro 776,85;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 161 ente urbano di 3306 mq.,

Foglio 11, particella 158, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23 piano T, categoria D/10, rendita Euro 730,00;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 158 ente urbano di 310 mq.,

Foglio 11, particella 167, subalterno 2, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7, rendita Euro 9.012,80,;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 167 ente urbano di 17373 mq.,

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 36, superficie 2.350 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 6,07, R.A. Euro 13,35;

Foglio 11, particella 40, superficie 160 mq., area fab. Dm;

Foglio 11, particella 42,

AA superficie 4.900 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 12,65, R.A. Euro 27,84;

AB superficie 7.860 mq., prato, classe 11, R.D. Euro 8,86, R.A. Euro 7,39.

Totale Mq. 7.760

Foglio 11, particella 57,

AA superficie 786 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,03, R.A. Euro 4,47;

AB superficie 12.144 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 105,37, R.A. Euro 112,89;

Totale mq. 12.930

Foglio 11, particella 67, superficie 530 mq., semin arbor, classe 1, R.D. Euro 3,83, R.A. Euro 4,38;

Foglio 11, particella 71,

AA superficie 1.009 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 2,61, R.A. Euro 5,73;

AB superficie 9.661 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 83,82, R.A. Euro 89,81;

Foglio 11, particella 142,



AA superficie 5.422 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 22,40, R.A. Euro 36,40;

AB superficie 19.824 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 172,00, R.A. Euro 184,29;

Totale mq. 25.246;

Foglio 11, particella 145, superficie 1.360 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 5,62, R.A. Euro 9,13;

Foglio 11, particella 148, superficie 3.527 mq., seminativo, classe 3 R.D. Euro 14,57, R.A. Euro 23,68;

Foglio 11, particella 151, superficie 1.658 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 6,85, R.A. Euro 11,13;

Foglio 11, particella 153, superficie 10.450 mq., semin. arbor, classe 2 R.D. Euro 62,07, R.A. Euro 80,95;

Foglio 11, particella 157.

AA superficie 4.626 mq., seminativo, classe 1, R.D. Euro 32,25, R.A. Euro 38,23;

AB superficie 5.064 mq., semin irrig, classe 1, R.D. Euro 43,94, R.A. Euro 47,08;

Totale mq. 9.690;

Foglio 11, particella 177, superficie 6.210 mq., semin. arbor., classe 1, Euro 44,90, R.A. Euro 51,32;

Foglio 40, particella 3,

AA superficie 1.125 mq., seminativo, classe 2, R.D. Euro 6,68, R.A. Euro 8,72;

AB superficie 86 mq., semin irrig, classe 2, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,73;

AC superficie 9 mq., pascolo arb, classe U, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;

Totale mq. 1.220;

Foglio 40, Particella 319, superficie 2.605 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 10,76; R.A. Euro 17,49;

Foglio 40, particella 321, superficie 8.803 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 36,37, R.A. Euro 59,10;

Foglio 40, particella 323, superficie 182 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 1,22;

Foglio 40, particella 325, superficie 6.660 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 17,20, R.A. Euro 37,84;

Foglio 40, particella 326, superficie 450 mq., seminativo, classe 4, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 2,56;

Foglio 40, particella 328, superficie 2.146 mq., seminativo, classe 3, R.D. Euro 8,87, R.A. Euro 14,41;

Catusto Fabbricati del Comune di Medesano



Foglio 11, particella 155, subalterno 1, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/10, rendita Euro 2.342,00;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 155, ente urbano di 1.255 mq.;

Foglio 11, particella 156 sub. 1, D/10, rendita Euro 4.329,70;

Foglio 11, particella 156 sub. 3, D/7, rendita Euro 1.608,10, creato con variazione del 13.12.2023; l'area corrisponde al mappale 156 del C.T., ente urbano di mq. 8.971.

Foglio 11, particella 175, Strada Case Rettori n. 23, piano T, categoria D/7, rendita Euro 794,60;

ai soli fini della corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Medesano, si precisa che l'area di sedime del predetto fabbricato è individuata con la particella 175, ente urbano di 285 mq..

Catasto Terreni del Comune di Medesano:

Foglio 11, particella 173, superficie 10.540 mq., seminativo, classe 1, R.D. Euro 73,49, R.A. Euro 87,10.

STORIA CATASTALE

Si dà atto che le originarie particelle 68 e 152, aventi un'estensione complessiva di 24.103 mq. Sono state soppresse (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) e hanno generato le particelle 167 (di 17.373 mq.), 176 (di 520 mq.) e 177 (di 6.210 mq.) del foglio 11.

A sua volta la particella 176 (di 520 mq.) è stata soppressa e unita alle particelle 161 (di mq. 3.646) e 164 (di mq. 90) generando l'attuale particella 161 (ente urbano di mq. 3.306).

Si dà atto che l'originaria particella 154 (di mq. 11.074) è stata soppressa (con tipo mappale del 29/11/2019 pratica PR 0222330) ed ha generato le particelle 173 di 10.540 mq.) 174 (di 249 mq.) e 175 (di 285 mq.).

La particella 174 è stata a sua volta soppressa ed unita alla originaria 155 di mq. 1.000, andando a costituire l'attuale particella 155 di mq. 1.255.

Confini:

I beni di cui al foglio 11 confinano, nel complesso, con : Rio Campanara, e con particelle 156,101,149,150,143, strada viariale, particelle 58,64, strada comunale dei Rettori, particelle 56,35 e 20, salvo altri.



I beni di cui al foglio 40 confinano con altro foglio di mappa, particelle 159, 156, canale della Forcella, particelle 376, 126, 324, 327, 322, Casalozzo Vecchio e particella 320, salvo altri.

Si segnala il mancato pignoramento del fabbricato Fig. 11 part 101, che pure fa parte del complesso della azienda agricola.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

Azienda agricola con fabbricati e terreni.

Estensione totale: mq 168.096,00 (per la suddivisione si veda sopra)

Natura: agricola, terreni con fabbricati produttivi e abitazioni

Destinazione Urbanistica:

I terreni sono classificati nel P.S.C. e nel R.U.E. del Comune di Medesano approvato, come di seguito riportato:

Sistema del territorio Rurale - Ambiti e zone agricole - **Aa.4 Zone Agricole Normali**, in parte compresi negli **Ambiti Rurali di valore naturale e ambientale** in parte **Sub.Ambito Aa.1.3 Aree boscate**, in parte compresi nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua meritevoli di tutela, in parte compresi nella fascia di rispetto autostradale, in parte compresi nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico limite esterno della fascia C, in parte compresi nel Sistema delle infrastrutture per la mobilità - viabilità di progetto - strada extraurbana, in parte Area ricompresa all'interno del piano della Regione Emilia-Romagna degli interventi urgenti per fronteggiare la crisi idrica "Bacini idrici ad uso plurimo in Medesano" D.P.G.R. 245/2007 O.P.C.M. 3598/15306/2007, così come da V.I.A. "Valutazione d'Impatto Ambientale" presentata dal Consorzio di Bonifica Parmense in data 05/12/2007 prot. n.12999 e ratificata con Delibera di C.C. n.9 del 16.02.2010, "Bacino 4", Area inserita nel "Limite Polo Estrattivo G2 - Taro Sud (P.I.A.E.) ed in seguito di Delibera di C.C. n.9 del 16.02.2010 (relativa a "Ratifica Valutazione Impatto Ambientale comportante variante urbanistica in senso dell'art.17 comma 3 della L.R. 9/1999 e s.m.i.")", risultano nel P.S.C. e nel P.A.E. (Piano Attività Estrattive) approvato con delibera di C.C. n. 20 del 06.05.2021 destinati quali "ambiti per la realizzazione dei bacini ad uso plurimo"

Con delibera di D.C.C. n. 87 in data 18.12.2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Medesano, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017. Il Consiglio Comunale ha disposto che la



procedura della misura di salvaguardia, salvo diverse previsioni di legge, decise con gli effetti previsti dall'art. 27 della LR 24/2017, dalla data di adozione della proposta di piano dall'organo consigliare così come previsto dalla delibera di Giunta Comunale n. 26 del 02.03.2023 di assunzione della proposta di piano.

Per maggiore completezza si rimanda al Cda allegata alla presente

Superficie commerciale dei fabbricati abitativi : mq 388,70

Superficie commerciale dei fabbricati produttivi : mq 8.186,00

Composizione interna:

Tre appartamenti sono così composti: sub 1 - piano terra: ingresso, 3 stanze, cucina bagno, balcone e 5 vani cantina al piano seminterrato; sub 2 - piano primo: ingresso, 3 stanze (di cui una con cabina armadi), cucina, ripostiglio e balcone; sub 3 - piano secondo: ingresso, 5 stanze, cucina, bagno e balcone.

Fabbricati produttivi: part. 164 e 161: 4 vani accessori (di cui uno adibito a C.T. delle abitazioni) in parte su due livelli, ex-stalla in muratura, ora in disuso ed adibita a rimessa, con portici.

Part. 159, 156 e 167 sub 2 formanti nell'insieme la stalla con struttura metallica, completa di locali accessori (sala mungitura, raccolta latte, ufficio e servizi), capienza di 300 capi di bestiame (in parte abusiva e da demolire con conseguente riduzione della capacità a circa 100 capi più servizi). Fa parte della part. 167 sub 2 anche la vasca di raccolta liquami con capacità di circa 7200 mc (dato fornito dalla proprietà).

Part. 175: barchessa/deposito con struttura in c.a. prefabbricato, pavimentazione in cemento, h mt 7,50;

Part. 156 sub 3: stalla a stabulazione libera con struttura mista metallo/c.a. - parte dell'edificio ricade nella prt. 101 non oggetto di pignoramento;

Part. 115 sub 1 e 158: formanti nell'insieme unico fabbricato costituito da barchessa/tettoin con struttura metallica, di forma rettangolare con h mt 6,65.

Accessi:



L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla pubblica via (via Rettori o strada Case Rettori) attraverso una strada bianca transitante sulle particelle 57 e 71, si segnala che la viabilità una volta raggiunta l'ala, transita sulla particella 101 non oggetto di pignoramento.

Condizioni di Manutenzione:

Nel complesso il compendio immobiliare presenta uno stato manutentivo medio sufficiente con solo alcune parti mediocri.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Le abitazioni hanno struttura in muratura portante e c.a., solai in latero cemento, pavimenti in parte in ceramica ed in parte in parquet, bagni dotati di tutti gli accessori, serramenti interni in legno, le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica, nel complesso le U.I. sono di categoria economica con stato manutentivo sufficiente, ad eccezione dei vani cantina che sono scarsi.

I fabbricati produttivi hanno in parte struttura portante metallica, in parte in c.a. prefabbricato ed in parte in muratura mista a c.a.

Impianti residenziali:

- termico: centralizzato con generatore a biomassa/metano. Elementi radianti in ghisa

Presumibilmente non a norma - non reperito certificazione

- elettrico: ordinario sottotraccia;

presumibilmente non a norma - non reperito certificazione;

Impianti produttivi: le stalle e le barelle presenta solo in parte l'illuminazione presumibilmente non a norma, gli impianti di mangitura non sono presenti.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il complesso immobiliare è situato in zona agricola a margine dall'autostrada A15, a circa 1 km dal centro del capoluogo.

Servito da mezzi Pubblici a distanza di circa 1 km

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

I beni non fan parte di un condominio.

6. STATO DI POSSESSO





"Contratto affitto fondo rustico" della durata di anni 15, dal 21/12/2016 al 20/12/2031, registrato in data 27/03/2017, al n. 322 serie 3 all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Territoriale di Fidenza.

Si precisa che il succitato contratto d'affitto risulta registrato in data successiva alla notifica del pignoramento immobiliare. E come tale non è opponibile alla procedura.

I fabbricati produttivi ed i terreni sono da considerarsi liberi in quanto soggetti al contratto di affitto di cui sopra, non opponibile.

Le abitazioni F. 11 mapp 163 sub 2 è occupata dal

senza titolo, per cui anche i tre appartamenti sono da ritenersi liberi.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Le particelle 40, 42, 48 (ora 152 e 153), 52, 66 (ora 161), 67, 68 (ora 167, 176 e 177), 70, (ora 142, 145, 148 e 151), 71, 72 (ora 159), 73 (ora 163), 74 (ora 164) del Fg. 11, e le part.1 (ora 319), 3, 98 (ora 321, 323, 328,) e 158 (ora 325 e 326) del Fg. 40 appartenevano a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, per acquisto fatto per rogito del Notaio Dr. Bruga Gian Carlo del 22.9.1989 al rep. 60285 dalla Cassa per la formazione della proprietà contadina.

Le originarie particelle 36 e 37 (ora 154, 155, 157, 158) del Fg. 11 appartenevano a [redacted] per il diritto di usufrutto e [redacted] per la nuda proprietà per acquisto fattone con atto Notaio Dr. Bisanzi Angelo del 29.7.1998 rep 51000.

La particella 36 con atto di permuta per atto Notaio Dr. Valenza Fabio del 27.3.2008 rep 18969 veniva ceduta per la nuda proprietà [redacted]

Con il medesimo atto [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno cedevano il terreno



distinto al Fog. 11 part. 105 (da cui è derivato il fabbricato censito al C.F. part. 156 subb. 1 e 3)

in comunione legale, per 1/2 ciascuno

Successivamente

(che acquistava come bene personale ai sensi dell'art. 179 Cod

Civ.) con atto di compravendita del Notaio Dr. Cavandoli Rodolfo del 16.9.2010, rep. 99.260.

Il predetto atto del Notaio Cavandoli del 16.9.2010 è stato annotato di inefficacia totale in data 26.8.2019 al n. 2439 R.P., a seguito di esperimento di azione revocatoria, vinta con sentenza del Tribunale di Parma del 26.5.2019 n° 774/2019 a favore

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Nel sopra enato atto di permuta del Notaio Valenza del 27/3/2008 rep. 18969 viene menzionata una servitù di passaggio pedonale e carroia con ogni mezzo gravante sul mappale Fog. 11 part. 105 (ora Cnt. Fabbr. Fog. 11 Part 156 subb. 1 e 3) a favore del mapp. 67, 101, 66, 104, e 58.

Risultano inoltre trascritte:

- Convenzione amministrativa (per disciplinare la realizzazione di invasi ad uso plurimo mediante attività estrattiva con sistemazione finale delle aree) a favore del Comune di Medesano in forza di atto del notaio Dr. Anna Maria Micheli Nanni in data 24 gennaio 2012 rep. N. 58589/3208, trascritto a Parma il 23 febbraio 2012 al n. 2384 reg. part. Gravante le particelle 319, 326, 323, 321 e 328 del foglio 40 e le particelle 42, 148, 151 del foglio 11;
- convenzione amministrativa (per disciplinare la realizzazione di invasi ad uso plurimo mediante attività estrattiva con sistemazione finale delle aree) a favore del Comune di Medesano in forza di atto del notaio Dr. Anna Maria Micheli Nanni in data 31 maggio 2012 rep. N. 58659/3247, trascritto a Parma il 28 giugno 2012 al n. 7465 reg. part. Gravante le particelle 319, 326, 323, 321 e 328 del foglio 40 e le particelle 42, 148, 151 del foglio 11;
- servitù di acquedotto a favore del Demanio dello Stato costituita con atto del notaio dr. Carlo Maria Cinali in data 21 febbraio 2020 rep. 68492, trascritto a Parma il 10 marzo 2020 al n. 3342 reg. part. Gravante le particelle 151 e 42 del foglio 11 e la particella 319 del foglio 40;
- convenzione edilizia (per la disciplina di attività estrattiva con sistemazione finale di aree ad invasi) a favore del Comune di Medesano in forza di scrittura privata autenticata nelle forme dal notaio



Giuseppa Maria Pulvirenti in data 22 novembre 2022 rep. N. 27712/14058, trascritta a Parma il 15 dicembre 2022 al n. 20568 reg. part. Ciravante le particelle 328,319,323,326 e 321 del foglio 40 e le particelle 42,148,151 del foglio 11.

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

- 1- Contratto preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2007 al n. 18050 RP a favore di
- 2- Contratto preliminare di compravendita trascritto il 6/8/2010 al n. 11069 RP a favore di
- 3- Ipoteca iscritta il 24/9/2010 al n. 4177 RP a favore di
- 4- Ipoteca iscritta il 24/9/2010 al n. 4178 RP a favore di
- 5- Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta il 21/3/2012 n. 3476 RP a favore di
- 6- Ipoteca iscritta il 11/11/2015 n. 2657 RP a favore di
- 7- Ipoteca iscritta il 3/2/2016 n. 251 RP a favore di
- 8- Pignoramento trascritto il 19/10/2016 al n. 13903 RP a
- 9- Pignoramento trascritto il 20/2/2017 al n. 2260 RP a favore di
- 10- Pignoramento trascritto il 17/5/2017 al n. 6266 RP a favore di
- 11- Ipoteca iscritta il 22/11/2017 al n. 3496 RP a favore di
- 12- Pignoramento trascritto il 18/1/2018 al n. 773 RP a favore di
- 13- Pignoramento trascritto il 5/5/2023 al n. 6991 RP a favore di
- 14- Pignoramento trascritto il 5/5/2023 al n. 6992 RP a favore di
- 15- Pignoramento trascritto il 18/4/2024 al n. 6157 RP a favore di
- 16- Pignoramento trascritto il 22/4/2024 al n. 6318 RP a favore di

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

Il complesso agricolo è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967, come rilevabile dal vol. 1061 dell'anno 1958.

Negli archivi comunali non sono presenti le pratiche relative all'edificazione originaria.



Si premette che il compendio immobiliare è stato oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici comunali in data 03/07/2018 a cui ha fatto seguito l'ordinanza n. 46 del 19/11/2018, allegata alla presente e a cui si rimanda. Si segnala che l'ordinanza imponeva la demolizione di buona parte degli edifici in quanto realizzati su aree vincolate e la possibilità di richiedere la sanatoria per quelle parti conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, tuttavia essendo scaduti i termini di 90 gg previsti dalla normativa regionale (c. 3 art. 13 L.R. 23/2004) la regolarizzazione non è più attuabile e pertanto i beni e le aree di sedime devono essere acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

L'ordinanza non ha avuto attuazione da parte dell'Amministrazione, ma è tutt'ora vigente e valida.

Essendo in presenza di più edifici con storia urbanistica e catastale diversa si riportano di seguito i riferimenti suddivisi per identificativo catastale:

- **F. 11 part. 163 sub 1:** appartamento piano terra - edificato ante '67 - nessun titolo edilizio - conforme alla scheda catastale - abitabilità non presente - non oggetto di ordinanza
- **F. 11 part. 163 sub 2:** appartamento piano primo - edificato ante '67 - nessun titolo edilizio - presenza di modeste difformità interne nella distribuzione dei vani - abitabilità non presente - necessita regolarizzazione edilizia e catastale - costi presunti € 3.000 - non oggetto di ordinanza.
- **F. 11 part. 163 sub 2:** appartamento piano secondo - edificato ante '67 - nessun titolo edilizio - presenza di difformità interne nella distribuzione dei vani - abitabilità non presente - necessita regolarizzazione edilizia e catastale - costi presunti € 3.000 - non oggetto di ordinanza.
- **F. 11 part. 161 e 164:** stalla (ora in disuso ed adibita a rimessa) edificato ante '67 - oggetto di ampliamento con C.E. 33/1988 del 23/03/1988 - realizzato ampliamento abissivo consistente in testata di collegamento oltre alla realizzazione vani di deposito e cambio d'uso da deposito ad abitazione con ampliamento dello stesso. Si segnala inoltre che la particella 164 non risulta presente al C.T. e pertanto necessita istanza di allineamento - planimetrie catastali non conformi necessita aggiornamento. Parte della copertura è realizzata, presumibilmente, con lastre di cemento armato (verifica effettuata a vista senza



campionatura del materiale). Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 35.000.

- **F. II part. 156 – 167/2 e 159:** stalla oggetto di P.d.C. n. 275/2007 e successiva variante P.d.C. 37/2009 realizzata dapprima conforme ai titoli con rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 4/2011 del 29/03/2011 per essere successivamente ampliata abusivamente per circa 2000 mq e realizzazione piano primo adibito ad ufficio e servizi igienici. Abusi non sanabili ed oggetto di ordinanza di demolizione – planimetria catastale non conforme (manca piano primo) - Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 150.000.
- **F. II part. 175 (già 154):** capannone in struttura prefabbricata in c.a. ad uso deposito mezzi/attrezzature oggetto di richiesta di P.d.C. 132/2009 non rilasciato. Immobile completamente abusivo. Planimetria catastale conforme. Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 60.000.
- **F. II part. 156/3:** stalla in struttura metallica realizzata in assenza di titoli. Immobile completamente abusivo. Planimetria catastale conforme. Costi regolarizzazione (demolizione con ripristino stato legittimo) stimato in € 40.000.
- **F. II part. 155/1 e 158/1:** fienile in struttura metallica oggetto di P.d.C. n. 175/2007 e successiva variante P.d.C. 37/2009 con rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 4/2011 del 29/03/2011 previo sopralluogo portato da tecnici conformi all'interno della tolleranze previste dall'art. 19bis LR 23/2004 in quanto le tavole di progetto non riportano le altezze ma la planimetria catastale individua invece un'altezza in gronda ed in colmo inferiore di oltre 2 ml per cui è necessario l'aggiornamento catastale con un costo di regolarizzazione di € 1.000,00.

Riepilogo costi di regolarizzazione: sanatorie: € 7.000 – ripristino stato legittimo (demolizioni): € 285.000. Che sommano ad € 292.000,00



10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le seguenti particelle:

foglio	part.	sup. mq
40	319	2.605,00
40	321	8.803,00
40	323	182,00
40	326	450,00
40	328	2.146,00
11	42	7.760,00
11	148	3.527,00
11	151	1.658,00
sommano mq		27.131,00

oggetto delle convenzioni di cui al precedente punto 8 lett. a (allegate alla presente) dovranno essere cedute a titolo gratuito al Demanio Pubblico Regionale.

Il loro valore sarà pertanto sottratto all'importo totale stimato dei cespiti pignorati, come segue:

sup. totale mq 27.131,00 x €/mq 3,42 = € 92.788,02

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

Valore di stima del lotto: € 3.151.930,49

A dedurre spese di regolarizzazione pari ad € 292.000,00

A dedurre importo terreni per cessione Demanio Pubblico pari ad € 92.788,02

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario (v. questo) del 30% pari ad € 553.428,49

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore degli immobili al netto delle detrazioni € 2.213.713,98 che si arrotonda ad € 2.214.000,00
(diecimila euro duemilioni duecentoquattordici/00).

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Sui terreni e sugli edifici non sono state eseguite indagini strutturali, fisiche, chimiche, geologiche e geofisiche e nemmeno sondaggi, ma solo rilievo a vista.

La copertura di parte dei fabbricati (part. 161) si presume possa contenere amianto (Eternit).



15. CONFORMITA' RELAZIONE

Si attesta che la presente relazione, completa dei suoi allegati, è conforme alle disposizioni della L. 06 agosto 2015 n. 132.

Montechiarugolo, 21 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Casalini

