



## TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA



**ESECUZIONE IMMOBILIARE: n.161/2023 R.G.E.**

Unità immobiliare sita nel Comune di Fidenza (PR)  
Costa Ferrari - via Tabiano n. 50

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO**

ESECUTATI:

**Sigg.** [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: arch. Giuseppe OCCHI con studio in Parma, 43121, strada al Ponte Caprazucca, nr. 8, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Parma n. 258, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 10103.

QUESITO: si rinvia al provvedimento di incarico del 19 gennaio 2024



INIZIO OPERAZIONI PERITALI: le operazioni peritali si sono svolte con un sopralluogo effettuato il giorno 19 febbraio 2024, alle ore 9,00, alla presenza del custode dell'IVG, Dott.

██████████ e del sig. ██████████, in qualità di comproprietario, nato ██████████ nonché con accertamenti catastali, urbanistici e quant'altro per la risposta al quesito.

#### INDICE

1.	Generalità degli esegutati	pag.	3
2.	Recapiti	pag.	3
3.	Premessa	pag.	3
4.	Controlli preliminari	pag.	4
5.	Risposta ai quesiti:	pag.	8
6.	Quesito n.1 Identificazione del bene	pag.	8
6.1	descrizione immobile	pag.	14
7	Quesito n. 2 - Costruzioni ante "67	pag.	21
8	Quesito n. 3 - Post 67 titoli abilitativi	pag.	22
8.1	Planimetrie di rilievo	pag.	28
9	Quesito n.4 - Allegato CDU	pag.	34
10	Quesito n.5 Identificazione catastale	pag.	34
11	Quesito n. 6 Comproprietà/divisibilità	pag.	36
12	Quesito n. 7 – Provenienza dei beni	pag.	37
13	Quesito n.8 -	pag.	38
14	Quesito n.9	pag.	42
15	Quesito n.10	pag.	43
16	Quesito n.11	pag.	43
17	Quesito n.12	pag.	43
18	Quesito n.13	pag.	43
19	Indicazione valore immobile	pag.	43
20	Allegati	pag.	44

## 1. GENERALITÀ' DEGLI ESECUTATI



██████████, residente nel Comune di

risulta coniugata con il sig. ██████████ a

e ██████████

██████████, di stato civile celibe, risulta dal certificato cumulativo dell'ufficio anagrafe del comune di Fidenza residente

risulta iscritto nel registro della popolazione residente dal

20/08/2003, immigrazione da ██████████ (allegato 1).

## 2. RECAPITI Creditore

██████████ e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia - Rovigo ██████████ iscritta all'Albo degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 TUB, in virtù di procura in data 5 agosto 2022 per atto a rogito Dott. ██████████, Notaio in Mestre, Rep. 44415 Racc. 16818, quale mandataria – in forza di procura notarile del 18.01.2023 a rogito del Dott.

██████████ notaio in Milano, Repertorio n. 57362/Racc. n. 26786– della

██████████ elettivamente domiciliata presso e nello studio dell'avv. ██████████

██████████ (C.F. ██████████) procuratore sito in Bologna,

quale dichiara ai sensi di legge di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni al seguente numero di Fax ██████████ /o al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [studioformaro@ordineavvocatibopec.it](mailto:studioformaro@ordineavvocatibopec.it)

II

## PREMESSA

L'immobile, oggetto di esecuzione, è costituito da un fabbricato di tipologia unifamiliare, da terra a tetto, composto da due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con area cortilizia annessa di proprietà, libero su tre lati, con destinazione d'uso residenziale e accessori di pertinenza, dal sopralluogo effettuato nelle operazioni peritali ri-



sulta composto al piano terra da ingresso e vano scala, soggiorno, piccola cucina e vano pranzo, completamente difforme dalla planimetria catastale, sia di primo impianto datata 10.12.1990 che nella planimetria dell'ultimo aggiornamento catastale datata 05.06.2002.(allegati 3-5-9).

**provenienza:** agli esecutati sigg. [REDACTED] e [REDACTED] da atto di compravendita in Parma stipulato in data 23.04.2004 dal notaio [REDACTED] [REDACTED] (Rep. n. 2333, Racc. n. 65, registrato e trascritto in Parma il 04.05.2004 rispettivamente al n. 3759 e al n. 10538 d'ord. e n. 7031 form. ) nel quale il sig. [REDACTED] [REDACTED], vende ai sigg. [REDACTED] a e [REDACTED] [REDACTED]. Da atto di compravendita, notaio [REDACTED] in data 26.06.2002 (Rep. n. 86.974, Racc. n. 19.331, registrato a Parma il 08.07.2002 al n. 4247 e trascritto a Parma il 28.06.2002 al n. 13072 R.O. e n. 8822 R.P.), nel quale i sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] vendono al sig. [REDACTED]. Da atto di compravendita, notaio [REDACTED] in data 19.06.1992 (Rep. n. 52079, Racc. n. 19.190, registrato a Parma il 09.07.1992 al n. 857 e trascritto a Parma il 03.07.1992 al n. 8942R, Reg. Gen. e al n. 6378 Reg. Part.), nel quale i sigg. [REDACTED] nato a 13.02.1943, codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] vendono ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

- in data 12.12.2023 viene redatto il verbale di pignoramento immobiliare del (Rep. n. 4963) e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 29.12..2023 (num. Gen. 27218 e al num. Part. 20643);

**CONTROLLO PRELIMINARE**

Lo scrivente, esperto stimatore, dopo aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile segnala quanto segue:



- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione sostitutiva, redatta dal Notaio [REDACTED] in  
Dal controllo risulta che:
- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso;
- la trascrizione del pignoramento è stata richiesta in relazione a ciascun proprietario per il periodo considerato;
- le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo e/o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva, di cui sopra, i dati catastali dell'immobile risultano corretti con la visura effettuata in data 07.02.2024 ed esattamente Foglio 96, Particella 107, del Catasto Urbano del Comune di Fidenza (B034) (PR), provenienza da atto di compravendita in Parma del 23.04.2004 dal notaio [REDACTED]
- come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva sulle unità immobiliari di cui all'Esecuzione 161/2023, risultano, nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, come da atto notaio [REDACTED] del 23 aprile 2004; Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto del 07 marzo 2019 (rep. n. 1641/7819, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma al n. gen. 4630 e al n. part. 803); Verbale di Pignoramento Immobili, atto (rep.4963 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma al n. gen. 27218 e al n. part. 20643).
- inoltre sono stati depositati i certificati storici catastali relativi al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Da tale controllo risulta che i dati catastali dell'immobile sono corretti con la



visura effettuata in data 06.12.2023;

È stato acquisito il certificato storico di stato civile e di residenza dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] dai quali si evince che la sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED] a [REDACTED] mentre il sig. [REDACTED] risulta di stato civile celibe, residente dal 05.08.2003 nella

Il sottoscritto perito stimatore arch. Giuseppe Occhi, dichiara di aver espletato le seguenti formalità:

- in data 19 febbraio 2024, alle ore 8:30, alla presenza del custode [REDACTED] e il debitore esecutato, comproprietario [REDACTED] viene effettuato il sopralluogo di accesso presso l'immobile in Fidenza (PR), loc, Costa Ferrari, via Tabiano n. 50, unità immobiliare posta ai piani terra e primo, per l'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto ha effettuato un primo controllo dello stato di fatto dell'immobile effettuando rilievi fotografici e metrici di verifica tra lo stato attuale e quello catastale. Le operazioni peritali si sono ridotte ad una indagine di massima sulle verifiche metriche e tipologiche dell'immobile con il confronto degli unici documenti reperiti relativi a due planimetrie catastali di primo impianto del 18.12.1990 e dell'aggiornamento catastale del 05.06.2002. (vedi allegato n. 3) presso NCEU di Parma, a causa dei ritardi da parte del Comune di Fidenza che non aveva ancora verificato e consegnato le autorizzazioni comunali alla data del sopralluogo: Sopralluogo che dovrà essere ripetuto successivamente al reperimento dei titoli abilitativi.
- nei mesi successivi sono proseguite le operazioni peritali effettuando l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fidenza e all'incontro con il tecnico responsabile per chiarimenti e approfondimenti sulla situazione urbanistica degli immobili, proseguite con indagini piu' approfondite a causa del ritardo del Comune di Fidenza per il reperimento degli atti e titolo edilizi. dei titoli abilitativi ;
- effettuato presso il NCEU di Parma il reperimento delle visure catastali per



immobile e storica con acquisizione delle planimetrie e degli estratti di mappa dell'immobile oggetto della presente procedura; (allegato 3);

- ricercato presso l'ufficio tecnico del Comune di Fidenza (PR) i titoli edilizi abilitativi riguardanti l'immobile colpito dalla procedura esecutiva in oggetto; (allegato 7);

- reperito documenti pregiudizievoli previo Ispezione Ipotecaria presso gli uffici del U.T.E. Di Parma, Conservatoria dei Registri Immobiliari; (allegato 4);

- svolto ricerche presso i servizi di Pubblicità Immobiliare con indagini sul valore di mercato della zona di Medesano (PR) e zone limitrofe oltre alla verifica delle quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare.

#### **1)- DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

I datai catastali come da atto di pignoramento sono elencati correttamente come dal seguente elenco:

- unità immobiliare sita nel Comune di Fidenza (PR), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 96, part. 107, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 3 vani, dati di superficie: totale mq. 41, totale escluse aree esterne mq. 38.

**2)- CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALI E DESCRIZIONE** come da atto di pignoramento: c'è corrispondenza nell'identificazione catastale degli immobili senza una descrizione sommaria della tipologia e della distribuzione interna dei Fabbricati.

#### **3)- SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'immobile oggetto di pignoramento viene definiti in lotto unico in quanto composto da

fabbricato residenziale e area esterna cortilizia e verde di pertinenza

#### **4)- MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ'**

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] come da atti e documenti notarili sono proprietari per il diritto di proprietà di ½ cadauno.



## 5)- CREDITO FONDIARIO

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

### III

#### RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente esperto stimatore, in ottemperanza alle disposizioni ricevute dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, procede di seguito a fornire risposta separata a ciascun quesito formulato dal G.E. nel verbale di conferimento dell'incarico di che trattasi.

**QUESITO n. 1:** IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE..

**Ubicazione:** comune di Fidenza(PR), 43014, località Costa Ferrari, via Tabiano nr. 50;

**Diritto reale pignorato:** diritto di proprietà per ½ della [REDACTED],

[REDACTED] e per ½ [REDACTED]

[REDACTED] (Cat. A/4 Classe 2, abitazione di tipo popolare, ossia tutte quelle unità immobiliari che appartengono a fabbricati con rifiniture e caratteristiche costruttive di livello modesto con degli impianti limitati a quelli indispensabili). (allegato 3)

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO: vista aerea particolareggiata con evidenziato in rosso l'immobile



vista aerea particolareggiata della zona dell'immobile



**tipologia:** civile abitazione costituita da un fabbricato unifamiliare, da terra a tetto, indipendente su tre lati, composto da due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con area cortilizia e verde pertinenziale annessa di proprietà, con destinazione d'uso residenziale e accessoria di pertinenza. Il piano terra è formato da ingresso e vano scala, sala/soggiorno piccola cucina con sala pranzo (cucina collegata con piccolo volume esterno di superfetazione legittimato come destinazione d'uso latrina) mentre al piano primo dal relativo vano scala, da disimpegno, n. 1 camera, e bagno. il tutto confinante a sud, a ovest con area cortilizia di proprietà, a est con ragioni e/o aventi causa altra proprietà e a nord con area comune (allegato 6) Foto prospetti casa e accessori vista est

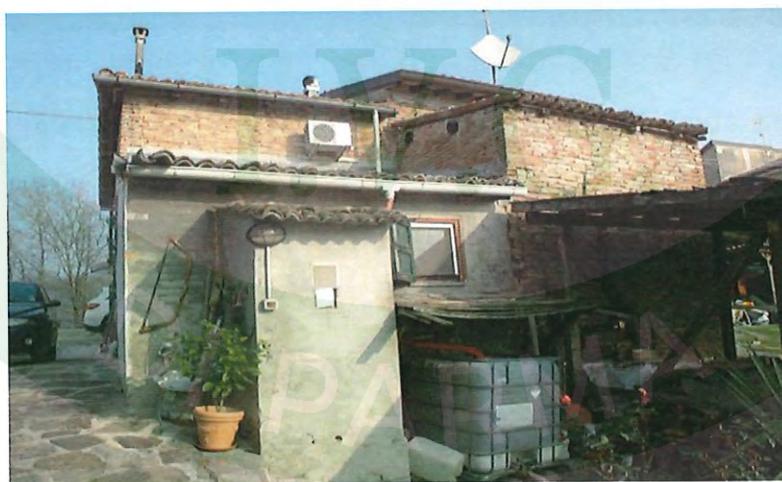
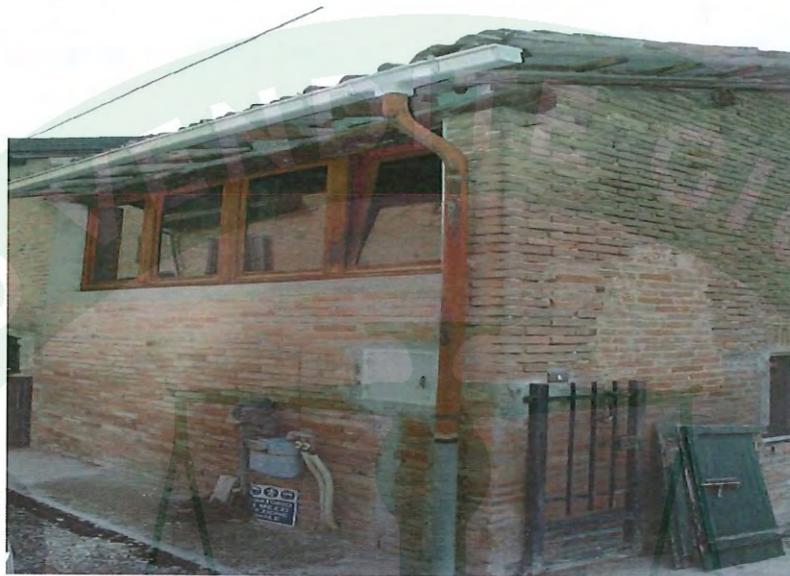


Foto casa vista ovest e sud



Le facciate sono finite con mattoni a vista e solo parzialmente con intonaco al civile per esterni datato con relativa tinteggiatura di color bianco, solo in minima parte in medie condizioni, sporto di gronda con prolungamento della struttura in legno di copertura costituita da struttura primaria e secondaria in legno, relativo manto di copertura realizzato con strato inferiore in lastre di onduline e strato superiore in coppi, lattoneria (canale di gronda, pluviali e converse) in parte in PVC e in parte in lamiera;

Davanzali esterni in materiale lapideo, serramenti esterni, finestre ad anta, in legno del tipo mordenzato di color marrone scuro, completi di ferramenta in ottone, parziali



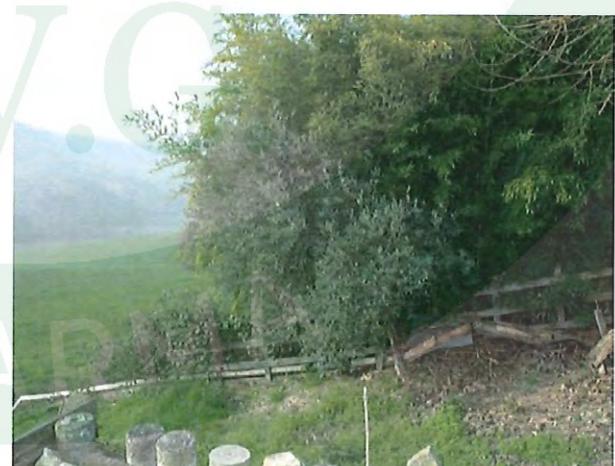
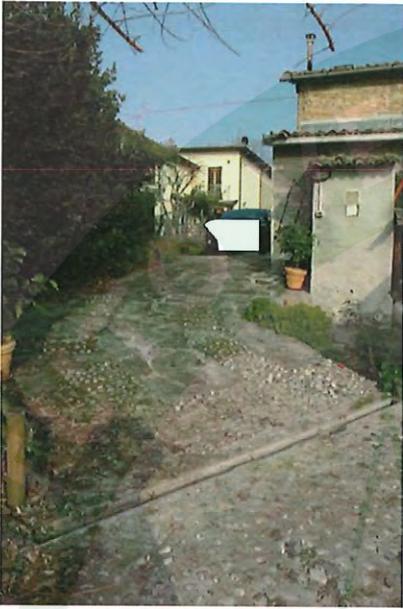
oscuranti esterni di tipologia scuri in legno a doghe verticali, con apertura ad anta e a vasistas, lucernario integrato nella falda del bagno tipo velux in legno e vetrocamera, portoncino d'ingresso del tipo blindato con pannello interno in legno, porta interna del bagno del tipo tamburato con pannelli ciechi in legno mentre la porta della camera risulta in pvc del tipo a soffietto. Vista serramenti esterni, interni e scuretti (finestre, scuri e porte)



**Accessi:** unico diretti a piano terra e al piano primo dell'abitazione tramite collegamento verticale, scala in muratura, ingresso unico sia carrabile che pedonale dalla strada di accesso da via Tabiano, assenza di cancello carrabile e piccolo cancello pedonale realizzato con profilati e tondini di ferro a disegno semplice, recinzione in parte in legno a tipologia staccionata, oltre all'area esterna costituita in parte da una pavimentazione in parte all'ingresso con piastre di pietra/porfido posato alla palladiana, in piccola parte in acciottolato e la parte restante tutta in terra battuta e a verde. Parte dell'area esterna cortilizia risulta appoggiata su due lati da muratura di sostegno tipo massicciata con pietre alloggiata in casseri di rete metallica.



vista ingressi, pavimentazione, area esterna, cortilizia e a verde.



**Caratteristiche generali della zona di ubicazione:** Gli immobili sono posti in località Costa Ferrari del comune di Fidenza (PR), via Tabiano civico n. 50, a circa 11 Km dal centro di Fidenza e a Km 17 dall'ingresso A1 casello di Fidenza, a circa 27 KM dal centro di Fornovo Taro e dal casello autostradale A15, e a circa 33 Km dal centro di Parma, la zona è caratterizzata da piccoli centri abitati a prevalente destinazione residenziale e servita dai servizi di trasporto su strada.

**Composizione interna:** l'immobile, oggetto di esecuzione, è costituito da unico edificio da terra a tetto, con area cortilizia e in parte a verde, composto da: ingresso, vano scala, soggiorno/sala piccolo cucinotto che si estende nel piccolo volume esterno di superfetazione (denominato latrina in entrambe le planimetrie catastali del 1990 e del 2002) oltre a piccola sala pranzo, al piano primo, collegamento verticale ai due piani con scala a due rampe e gradini a angolo, camera da letto e bagno con tipologia a mansarda caratterizzata da soffitti inclinati, corrispondenti alle falde di copertura.

**Eventuali pertinenze all'abitazione:** area esterna cortilizia e in parte a verde caratterizzata da un lotto con sviluppo longitudinale in direzione a sud-est, esso complessivamente ha una superficie pari a circa mq. 2.220,00 compreso la pianta di sedime del fabbricato. (come da visura Catasto Terreni).

**Esposizione:** nel complesso l'immobile essendo semindipendente ha una esposizione quasi diretta verso 3 punti cardinali nord, sud e ovest.

**Superficie commerciale:** le superfici sono state desunte dalla verifica diretta di rilievo metrico effettuato dal sottoscritto perito stimatore; complessivamente la superficie utile/calpestabile netta interna risulta complessivamente del piano terra e piano primo complessivamente di circa mq. 51,60 e la superficie residenziale lorda/commerciale risulta complessivamente del piano terra e piano primo complessivamente di circa mq. 70,15, superfici dedotte dallo stato attuale dell'immobile in quanto reso completamente abitabile, mentre le superfici dedotte dalle visure catastali risultano complessivamente di mq. 41,00 risultante dai vari vani considerati accessori che costituiscono una buona parte della superficie totale (ex-porcile, portico, pollaio, forno, ripostiglio e fienile).



**Condizioni di Manutenzione:** l'edificio nel suo complesso risulta in generale per la parte dell'involucro in condizioni medie di manutenzione straordinaria anche se necessita di una completa manutenzione ordinaria, mentre le finiture interne risultano in buono stato in quanto oggetto di evidente ristrutturazione recente, gli impianti all'interno dell'appartamento risultano a vista a norma, sono stati rilevate zone di umidità nel soffitto inclinato del piano primo soprattutto all'interno del bagno e nel muro posto a sud con tracce di muffe oltre al piano terra localizzate principalmente nelle zone della cucina e del pranzo. Viste zone con tracce di umidità'



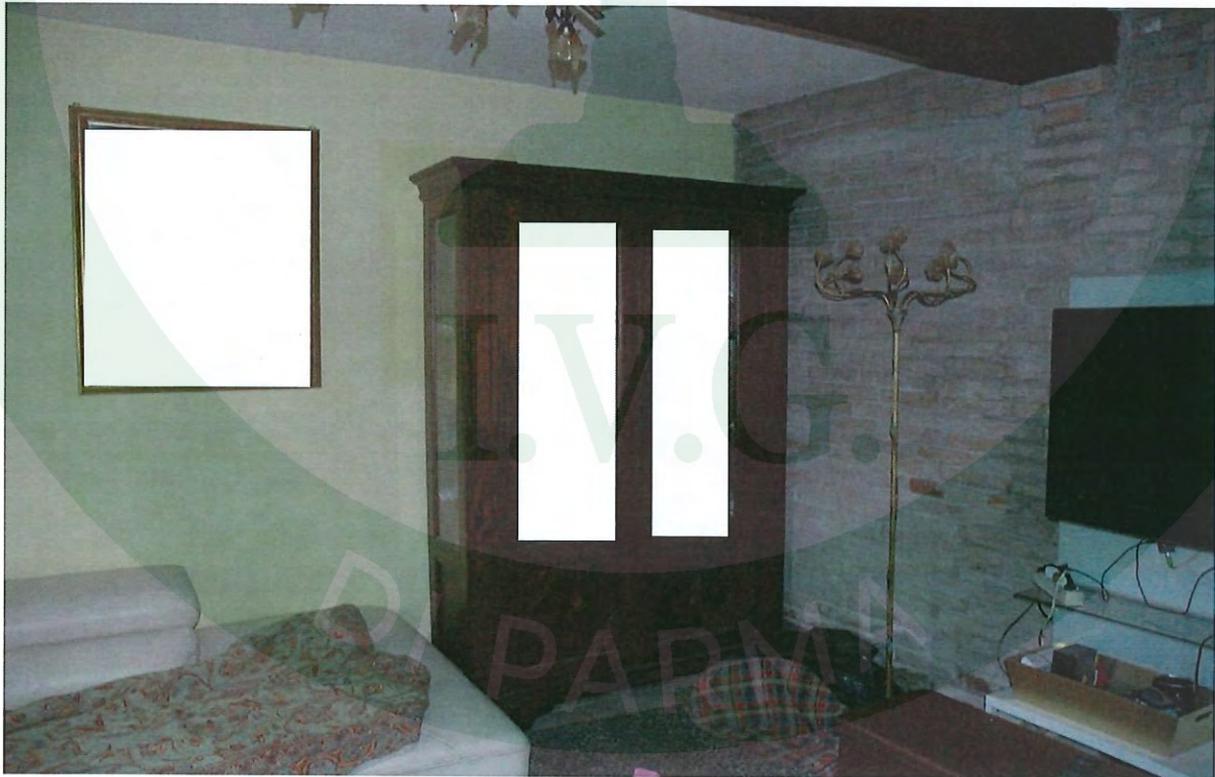
**Caratteristiche interne** (pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi ecc.):PIANO TERRA: l'ingresso al vano scale e il soggiorno, di altezza cm. 247 hanno una pavimentazione in gres, di modulo quadrato, colore chiaro stonalizzato posato a correre, completo di battiscopa in cotto, pareti della sala finiti con intonaco al civile per interni di colore bianco oltre alla parete posta a ovest che risulta in mattoni di laterizio a facciavista, soffitti finiti con intonaco al civile per interni di colore bianco e travatura a vista in legno mordenzato di colore marrone scuro, le pareti e soffitto dell'ingresso e vano scale hanno una finitura con intonachino del tipo spatolato alla "veneziana"di colore bianco e in parte rosa, la scala è realizzata in c.a. con un rivestimento sia delle pedate che alzate in piastrelle di cotto compreso battiscopa, parapetto e corrimano in profilati di ferro verniciato grigio micaceo. Foto ingresso vano scala e soggiorno







vista ingresso





IL cucinotto e la saletta da pranzo hanno un dislivello inferiore di due gradini rispetto all'ingresso, pari a quota - cm. 30 e sono ricavati dal corpo di fabbrica minore con soffitto inclinato della falda di copertura, (altezza vano ricavata dalla demolizione dei solai intermedi dei due vani) hanno una pavimentazione uguale all'ingresso e soggiorno, pareti del pranzo in mattoni a facciavista e soffitti finiti con intonaco al civile e tinteggio bianco e travetti superiori.





PIANO PRIMO: camera a mansarda con pavimento uniformato al resto della casa, pareti e soffitto finiti a intonaco al civile per interni bianchi, caratterizzata da una finestra a nastro formata da 4 moduli quadrati, apribili sia ad anta che a vasistas,



con una altezza media del vano di circa cm. 195

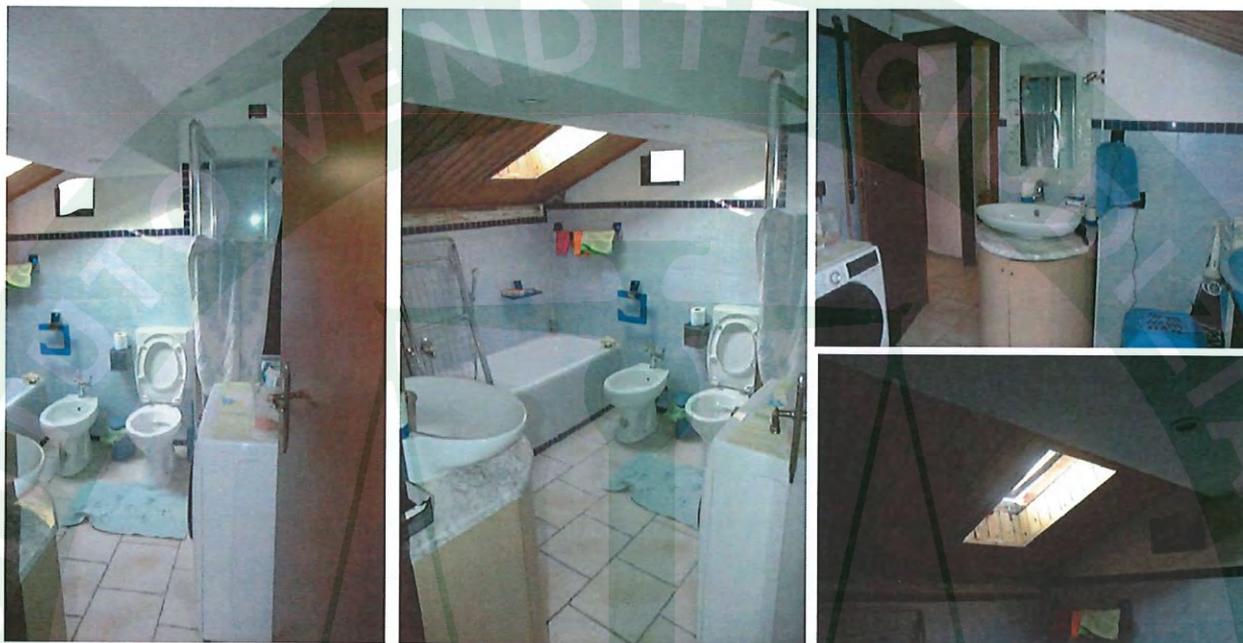
vista della camera letto



Anche il bagno è caratterizzato dal soffitto inclinato con pavimento uniformato al resto della casa, rivestimento in ceramica di cm. 20 x 20, di altezza cm. 150 circa, completato nella parte superiore con cornice con piccole piastrelle in ceramica di cm 5 x 5 di colore blu, pareti e soffitto finiti in parte a intonaco al civile bianco e in parte realizzato in perlinato di legno; arredato con idro-sanitari bianchi con scarico a terra e



vaschetta esterna (water e bidet), lavandino a catino in ceramica bianca posato su top in marmo con mobile inferiore in legno, vasca e attacco per lavatrice.



L'impianto di riscaldamento è realizzato, con termosifoni in alluminio, caldaia marca Immergas "mini eolo" presente a piano terra anche una stufa a pellet, condizionamento previo uno split posizionato nel vano scale. Vista termosifone, caldaia e stufa



L'impianto elettrico essendo datato ante 67 ma oggetto di recente intervento a vista sembra conforme alle normative vigenti in materia.



L'immobile non è dotato di certificazione energetica (APE).

**QUESITO n. 2:** AD INDICARE LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985;

Nell'atto notarile di compravendita del 23.04.2004, in Parma redatto dal [REDACTED] [REDACTED] (Rep. 2333, Raccolta n. 65, registrato a Parma il 04.05.2004 al n. 3759, trascritto a Parma il 04.05.2004 al n. 10538 d'ord. e n. 7037 form.) si legge che il venditore "..... in osservanza alle disposizioni contenute nel **"Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia " D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ai sensi della vigente legislazione urbanistica, la parte venditrice, previa ammonizione da me Notaio rivolta, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci lvi indicate, dichiara, e la sua parte acquirente ne prende atto, dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità, che la costruzione del complesso immobiliare sopra descritto è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967.-----E che successivamente all'edificazione sono state effettuate opere per le quali è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 1° ottobre 1986 n. 13.158 accolta dal comune di Fidenza per silenzio assenso con attestazione in data 4 giugno 2002 prot. 1.517.----- e dichiara altresì che nel fabbricato qui compravenduto non sono state eseguite opere tali da richiedere il rilascio di altre licenze a edificare o concessioni in sanatoria o denunce di inizio attività ai sensi delle disposizioni di legge in materia-----La Parte venditrice garantisce espressamente la regolarità' urbanistica-edilizia e catastale dei beni in contratto, e si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni somma possa in futuro essere richiesta a titolo di sanzione pecuniaria, oblazione od oneri di concessione espressamente al periodo antecedente alla presente compravendita-....."**

Anche negli atti notarili di compravendita di provenienza del 19.06.1992, stipulato in Borgo Val di Taro dal [REDACTED] (Rep. 86,974, Raccolta n. 19.331, registrato a Parma il 08.07.2002 al n. 4247, trascritto a Parma il 28.06.2002 al n. 13072 R.O. e n. 8822 R.P.. nell'atto di compravendita di provenienza del 19.06.1992, stipulato in Fidenza (PR) dal [REDACTED] [REDACTED] (Rep. 52079, Raccolta n. 19190, registrato a Parma il 09.07.1992 al n. 857, trascritto a Parma il 03.07.1992 al n. 8942 R.G. e n. 6378 R.P. viene dichiarato dai venditori che la realizzazione dell'immobile è stata anteriormente al 1° settembre 1967, e la conferma della richiesta di concessione in sanatoria del 1° ottobre 1986 n. 1517 (protocollo n. 013158). (allegato 5)



**QUESITO n. 3:** ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUARE IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, NR. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMPETENTI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE E/O ANCORA DA CORRISPONDERE, IN OGNI ALTRO CASO,

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'archivio comunale di Fidenza sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

. **condono edilizio n. 1517**, presentato in data 25.09.1986 (MOD. 47/85-A, MOD. 47/85-R, prot. 013158 n. progressivo 0398536810), ai sensi della Legge 28 febbraio 1984 n. 47, con una oblazione pari a Lire 819.000 (prot. n. 22379). L'abuso, oggetto di condono, consisteva in:

a)- trasformazione, nell'anno 1982, dei locali del piano terra in abitativi, passaggio da rurale a civile abitazione con cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti da cantina in soggiorno, piccolo servizio igienico e corridoio centrale in ingresso, per una superficie utile netta di circa mq. 22,76 e corrispondente ad una superficie lorda commerciale di circa mq. 28,16, oltre i locali accessori, che sono rimasti tali, in quanto non oggetto di condono e relativi a ex-porcile, portico e latrina, anche le destinazioni d'uso dei locali del piano primo, non essendo menzionati nella relazione tecnica particolareggiata descrittiva del condono, rimangono con le stesse destinazione d'uso precedenti come pollaio, forno e fienile oltre al doppio volume del portico come da piano terra. Si rileva che non è stato allegato nessun elaborato grafico alla richiesta di condono ma solo una descrizione tecnica dettagliata, pertanto lo stato legittimo dell'immobile si rileva dal catastino di primo impianto. Dal confronto tra la planimetria catastale del 18.12.1990, (a cura del tecnico [REDACTED]) successiva alla presentazione del condono di cui sopra con la planimetria catastale del 05.06.2002 (prot. n. 110632 a cura del tecnico [REDACTED]) successiva alla attestazione di silenzio/assenso dell'accoglimento della richiesta di condono, da parte del Dirigente [REDACTED] del Comune di Fidenza, si evince che sia al piano terra che al piano primo risulta inserita una scala, eliminazione di un camino posto nel lato est del soggiorno oltre a un piccolo wc



al piano primo che non vengono menzionati nella relazione tecnica allegata alla domanda di condono e di conseguenza non possono essere considerati oggetto di sanatoria.

Tale condono regolarizza lo stato legittimo dell'immobile rappresentato nella planimetria catastale del 1990 in quanto conforme e corrispondente a quanto descritto nella descrizione dettagliata delle opere allegata al condono stesso.

Lo stato di fatto risulta non conforme allo stato legittimo dell'immobile nelle seguenti difformità:

- Piano Terra: eliminazione del bagno con la conseguente realizzazione di un unico vano adibito ad ingresso principale, tamponamento del lato ovest del portico con muratura in laterizio opportunamente intonacato e tinteggiato contenente piccolo vano finestra, realizzazione di una scala in muratura, tipologia a L, di collegamento al piano superiore, realizzazione di cucina e pranzo all'interno dei vani ex-porcile e portico previo la demolizione del solaio intermedio con il conseguente aumento dell'altezza utile dei vani.

- Piano Primo; realizzazione di una camera letto all'interno del fienile, realizzazione di un servizio igienico con inserimento nella falda di copertura di un lucernario tipo velux, eliminazione del pollaio, forno con il conseguente aumento di quote delle altezze della sottostante zona pranzo-cucina a piano terra.

Queste opere non solo risultano abusive dal punto di vista fisico ma anche dal cambio della loro destinazione d'uso con il conseguente l'aumento di superficie utile come dai seguenti conteggi:

STATO LEGITTIMO 1990 (ai sensi della L.R. 15 del 30 luglio 2013 punto 1 e 4)

Totale superficie utile sup netta mq. 21,76 Sup. lorda mq. 28,46

Totale superficie accessoria sup netta mq. 42,20 Sup. lorda mq. 55,05

(ex-porcile, latrina, pollaio, forno, fienile e portico)

### STATO DI FATTO

Totale superficie utile sup netta mq. 51,60 Sup. lorda mq. 70,15

Totale superficie accessoria sup netta mq. 1,00 Sup. lorda mq. 1,42



(latrina)

La differenza di superficie utile tra lo stato legittimato e lo stato di fatto risulta di mq. 41,69.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici del Comune di Fidenza RUE Tav\_4 territorio rurale, normato dagli artt. 22, 23 comma 3, IV.06 e V.21, si rileva che l'immobile, oggetto di perizia di stima, ricade all'interno della scheda n. 96, (codice di rilievo n. 1056), della "DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA degli incongrui, delle premialità e delle misure mitigative e compensative ambientali per gli interventi in territorio rurale" (prima parte) nella quale viene definita la categoria d'intervento Restauro e Risanamento Conservativo come definita dalla Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013, allegato art.9 comma 1, lettera D: *"Interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

Da quanto sopra definito le seguenti difformità risultanti dal confronto tra lo stato legittimato e lo stato di fatto dovranno essere ripristinate come da impianto originale :

- il tamponamento ex-novo del portico a piano primo dovrà essere demolito al fine del ripristino dello stato dei luoghi come da titolo abilitativo del condono 1986, con il conseguente ripristino del portico, che ai sensi dell'art. IV.22 punto 3 lettera i del RUE, l'elemento di tamponamento del portico potrebbe essere sostituito e trasformato in un serramento in ferro e vetro come nel caso della porta morta *".....elementi tipologici – architettonici degli edifici rurali annessi all'abitazione quali .....portici, .....che insistono sul fronte principale dell'edificio e possiedono caratteri di interesse storico – ambientale vanno mantenuti e reinterpretati nel progetto di recupero...."* *"Quando esiste, è vietato murare anche parzialmente la porta morta; la*



stessa potrà, invece, essere chiusa mediante vetrate posizionate sul filo interno della muratura, fissate con profili interamente a scomparsa o, se in vista, in profilato metallico di esigue dimensioni....." (previo accettazione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di un progetto di recupero e/o SCIA in sanatoria con opere)

- il tamponamento con serramento del vano ex-fienile risulta in contrasto con lo stato legittimo ai sensi del RUE art. IV.22 punto 3 lettera i (anche questa opera potrebbe essere oggetto di autorizzazione da parte della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio) ;

- il cambio di destinazione d'uso del piano primo da ex-fienile a camera letto risulta incompatibile con le normative dello strumento urbanistico e vigenti in materia di igiene a causa della altezza media del vano che risulta inferiore a cm. 240/270, altezza media attuale cm 195,00 pertanto nella eventuale richiesta di progetto di ristrutturazione e/o recupero tale vano dovrà' essere destinato solo come ripostiglio e/o vani simili di pertinenza alla abitazione;

Come descrive l'art. IV.23 del RUE punto 3 lettere a) b) e c) e l'art. III.5 "....Per gli edifici e/o complessi di edifici, specificatamente individuati nelle tavole di RUE di interesse storico- architettonico o di pregio culturale e/o testimoniale o vincolati al mantenimento della sagoma planivolumetrica, ferma restando la possibilità di eseguire l'ordinaria e straordinaria manutenzione, sono consentiti interventi di recupero e valorizzazione secondo le seguenti modalità:

a) ristrutturazione edilizia della Su residenziale esistente e/o ampliamento della stessa fino al limite di mq 200 da ricavarsi recuperando i fabbricati esistenti;

b) recupero integrale, con le destinazioni di cui al secondo comma del presente articolo, del corpo di fabbrica in cui è presente l'unità residenziale;

c) recupero per servizi accessori alla residenza e per le destinazioni UD1, UC1, UC5, UP7 di eventuali fabbricati rustici esistenti in corpi isolati attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia ovvero, per i complessi, secondo le modalità fissate dalla categoria di restauro e risanamento conservativo ...)

sara' possibile il recupero e ampliamento della superficie utile esistente del fabbricato con ampliamento della superficie residenziale e accessoria esistente, all'interno del volume e sagoma planivolumetrica attraverso SCIA in sanatoria



con opere e/o progetto di recupero che preveda tutti i vani residenziali ma conformi alle normative vigenti del RUE e relativi accessori, pertanto alcuni vani potranno essere regolarizzati come la cucina-pranzo del piano terra, il servizio igienico del piano primo mentre altri come la camera attuale potrà' essere recuperata solo e unicamente come accessorio in quanto non rispetta i requisiti di igiene e normativa RUE. (allegato 7.1)

Conclusioni: lo stato attuale dell'immobile risulta in difformità rispetto allo stato legittimo, ma potrà' essere regolarizzato urbanisticamente previo la richiesta di una SCIA in sanatoria con opere cercando di mantenere il serramento del piano primo e la sostituzione del tamponamento in muratura del portico con serramento in ferro e vetro mantenendo il vano pranzo attuale, ampliando la superficie esistente e relativo recupero volume.

- **P.d.c. n. 68/2008** presentato in data 30 luglio 2008, con prot. 16762, a firma dell'ing, ██████████ nel quale si richiedeva un consistente ampliamento dell'involucro del fabbricato completi anche di sopralzo, con la conseguente realizzazione al piano terra di una nuova tipologia di collegamento verticale, scala ad angolo, soggiorno e cucina pranzo, al piano primo la realizzazione di due camere, disimpegno, piccolo ripostiglio e bagno; da notare che tale progetto era stato presentato completo di allegati (richiesta di autorizzazione agli scarichi con relativa autorizzazione comunale in data 25/11/2008, elaborato grafico Legge 13/89, stralcio PRG, relazione tecnica asseverata, documentazione grafica, pratica L. 10/91):

- Richiesta di integrazione pratica P.d.C. 68/2008, in data 14/08/2008 con prot. 18268 (nella quale si richiedevano tra vari e diversi documenti "*....elenco dei confinanti a cui dovrà essere trasmessa la comunicazione di procedimento in corso, convenzione con cui il confinante a sud consente l'edificazione a meno di 5 metri dal confine con costituzione di servitù inaedificandi per una fascia di 7 metri sul suo fondo, in applicazione dell'art.3 comma 2 lett. a) del vigente regolamento edilizio comunale...*" ; con interruzione del procedimento che riprenderà' "*... a decorrere per intero dal momento della presentazione della documentazione integrativa, che dovrà' pervenire entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta pena l'archiviazione dell'istanza stessa a norma dell'art. 31.3 del vigente Regolamento Edilizio*".

- In data 18/10/2008 il progettista ing. ██████████ presenta la integrazione di alcuni



documenti richiesti m< con la seguente informazione: "... Non si è potuto integrare la pratica in oggetto con l'elenco dei confinanti con rispettivi domicili e la convenzione con il confinante sud in quanto si sta rendendo difficoltoso il reperimento di essi causa diversa residenza dalle abitazioni confinanti con il fabbricato in oggetto....." Dall'Entità' dell'intervento proposto dell' ampliamento di volume con soprizzo confinante e collegato con immobile posto a sud, è logico dedurre che in nessun caso i confinanti avrebbero permesso tale progetto sia per motivi costruttivi e di visuale libera si per l'onere e vincolo di una servitù che limiterebbe una fascia inedificabile di 7 metri sul loro fondo. Per questa mancanza il P.d.C. è stato **revocato e archiviato** con la conseguente interruzione e inefficacia del procedimento in corso a quell'epoca. (Allegato 7)

Dai sopralluoghi, dalle verifiche con rilievi fotografici e metrici effettuati, l'immobile risulta con diverse difformità in parte sanabili e in parte con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, come da seguente elenco:

A piano terra la realizzazione di un tamponamento murario sulla lato ovest del portico, realizzazione di una cucina all'interno del portico, realizzazione di scala in muratura con tipologia completamente nuova e diversa rispetto a quella precedente, eliminazione del piccolo servizio igienico e trasformazione dell'ex-porcilaia in zona pranzo, demolizione e realizzazione di tramezzi interni in forati di laterizio, il tutto con ripristino delle finiture di intonaci e pavimentazioni, tinteggi e inserimento di serramenti esterni (finestre, oscuranti e velux) e interni con porte.

Al piano primo realizzazione di una camera letto all'interno del fienile, demolizione della scala preesistente, trasformazione del ripostiglio in bagno ex.novo, eliminazione del pollaio e forno con recupero del volume per i vani pranzo e cucina del piano terra, con demolizione del solaio intermedio fra i due piani.

Vengono rappresentate le seguenti planimetrie di rilievo effettuate:

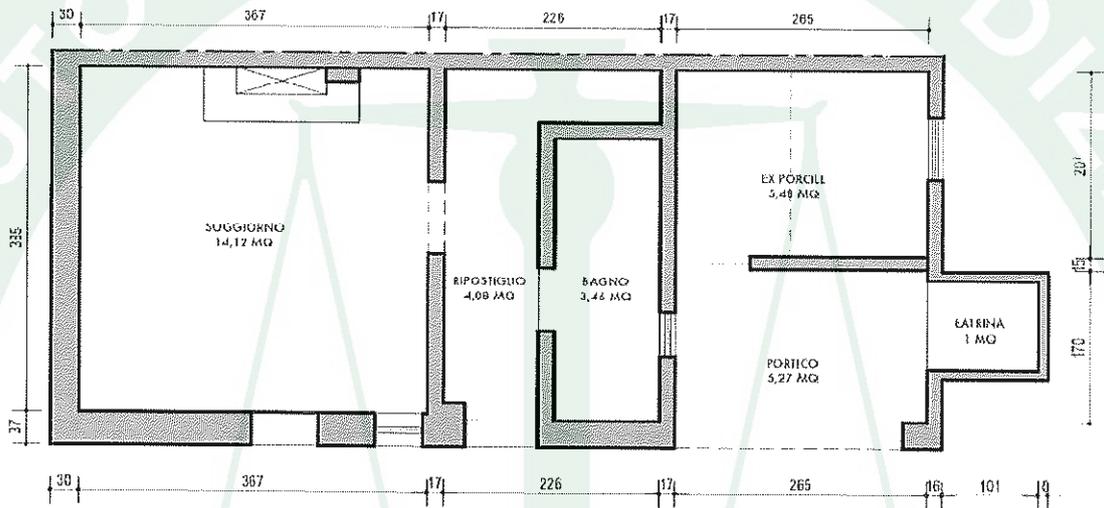
STATO LEGITTIMATO COME DA PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO DEL 1990  
STATO LEGITTIMATO COME DA PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO DEL 2002  
SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA 1990 E PLANIMETRIA 2002  
SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO LEGITTIMATO 1990 E STATO DI FATTO  
SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO LEGITTIMATO E STATO DI FATTO 2002  
PLANIMETRIA STATO DI FATTO (allegato 9)



STATO LEGITTIMATO COME DA PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO DEL 1990

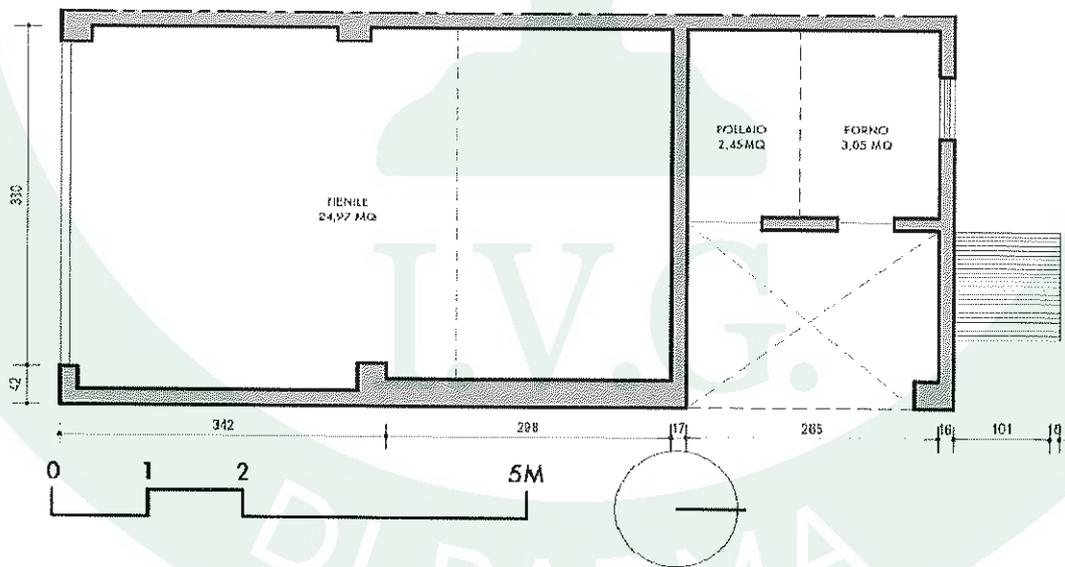
**PIANO TERRA**

SUPERFICIE NETTA ABITABILE mq. 21,66    SUPERFICIE NETTA ACCESSORIA mq. 11,75  
SUPERFICIE LORDA ABITABILE mq. 28,46    SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA mq. 13,79



**PRIMO PIANO**

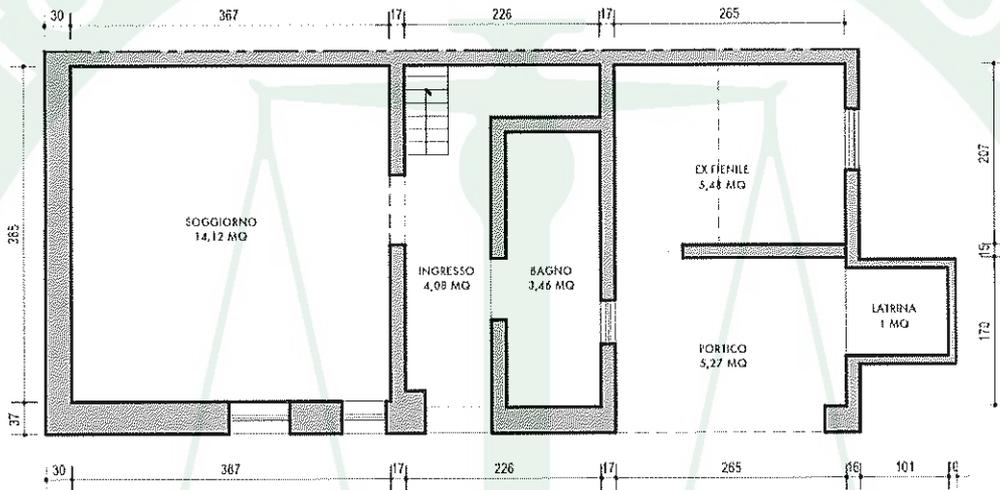
SUPERFICIE NETTA ACCESSORIA mq. 30,47  
SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA mq. 41,25



STATO LEGITTIMATO COME DA PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO DEL 2002

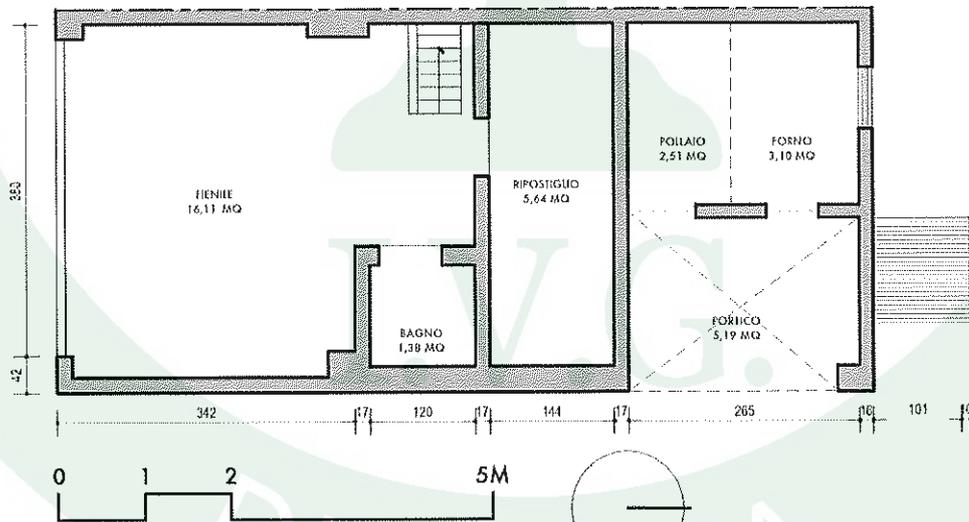
PIANO TERRA

SUPERFICIE NETTA ABITABILE mq. 22,36  
SUPERFICIE LORDA ABITABILE mq. 28,46  
SUPERFICIE NETTA ACCESSORIA mq. 11,75  
SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA mq. 13,79

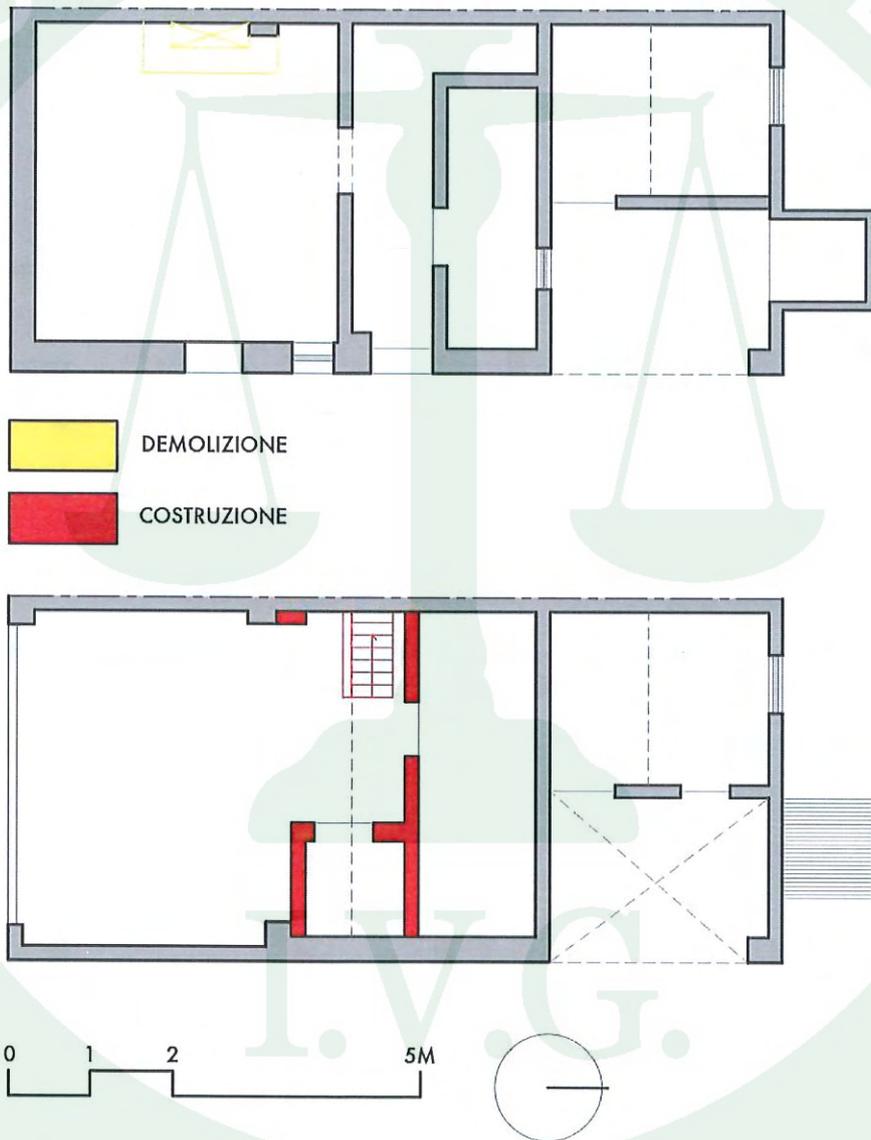


PRIMO PIANO

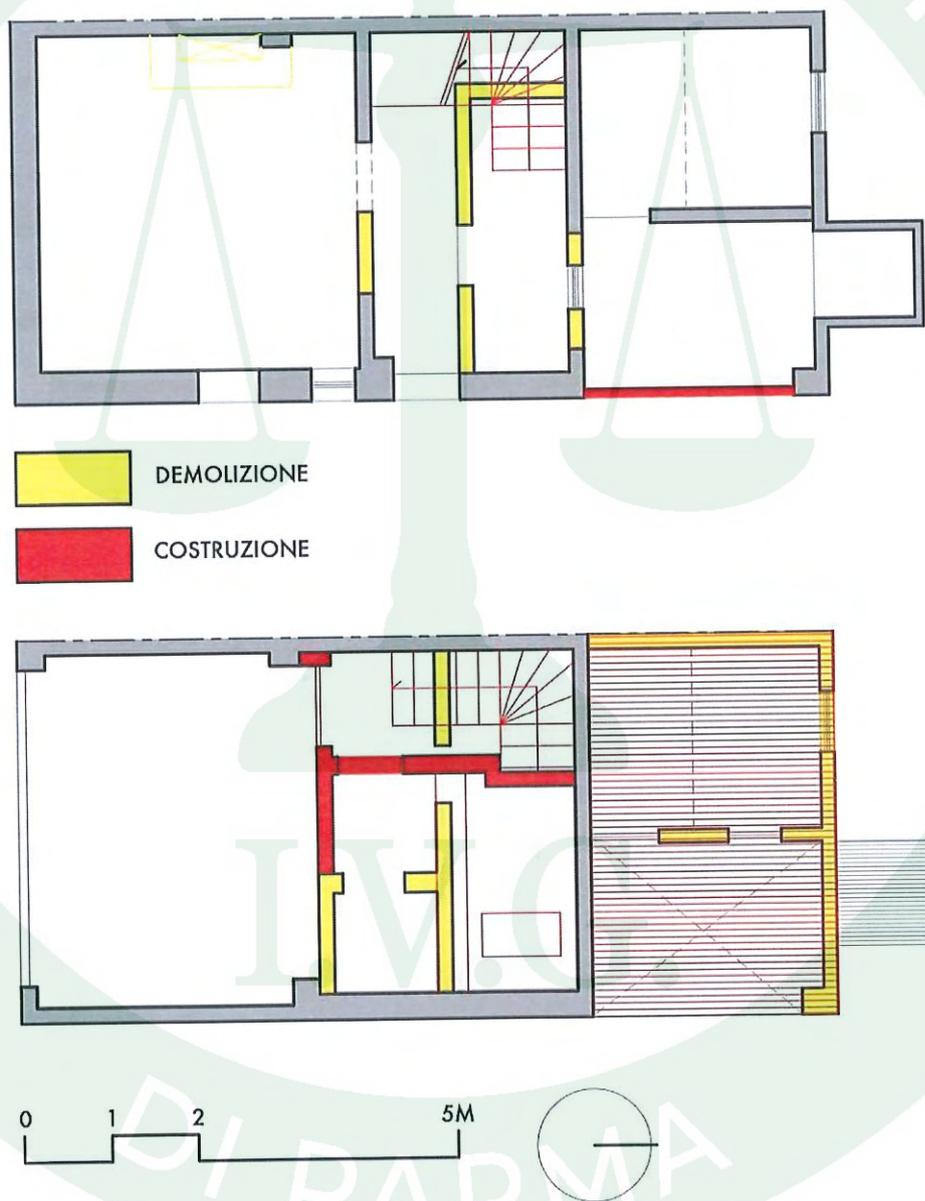
SUPERFICIE NETTA ABITABILE mq. 1,38  
SUPERFICIE LORDA ABITABILE mq. 2,14  
SUPERFICIE NETTA ACCESSORIA mq. 32,37  
SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA mq. 39,10



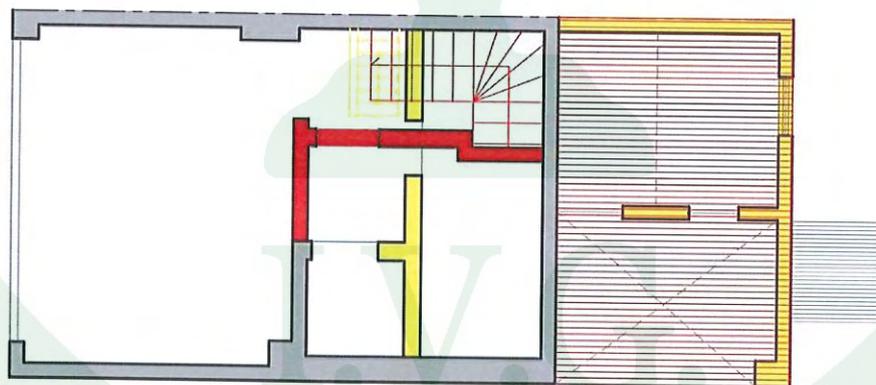
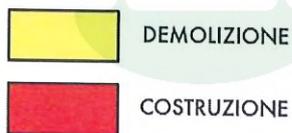
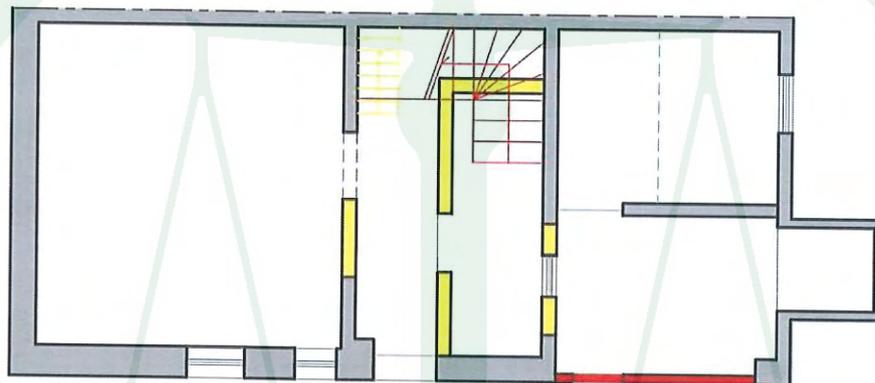
SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA 1990 E PLANIMETRIA 2002



SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO LEGITTIMATO 1990 E STATO DI FATTO



SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO LEGITTIMATO E STATO DI FATTO 2002

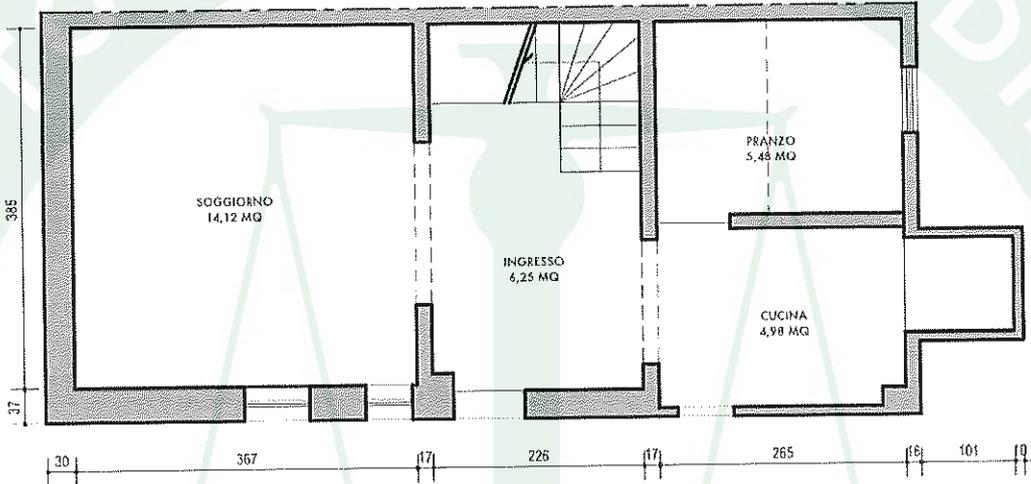


## PLANIMETRIA STATO DI FATTO

### PIANO TERRA

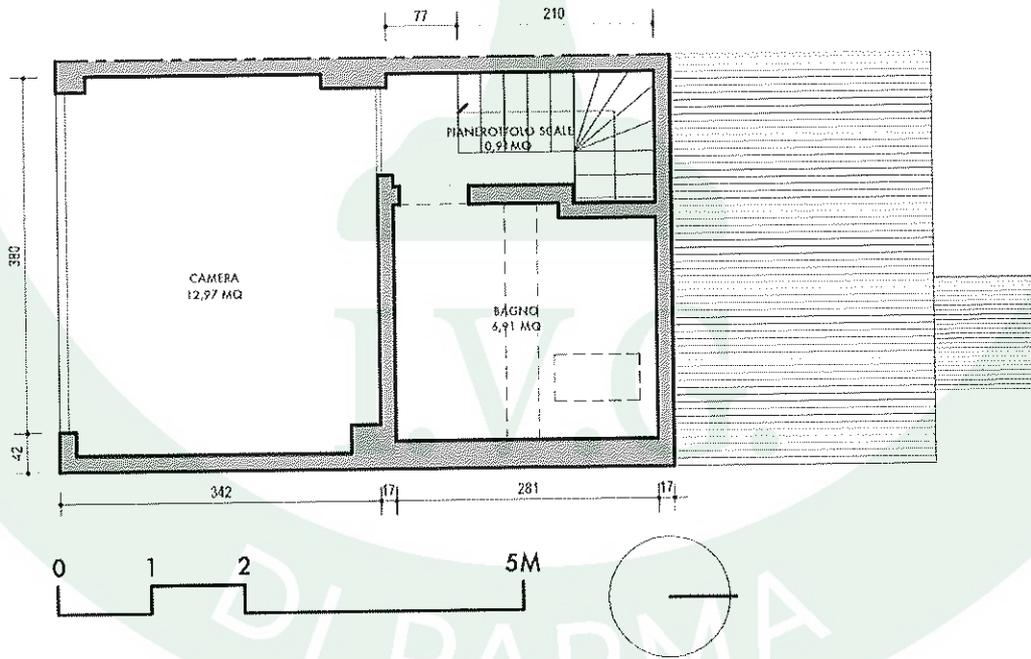
SUPERFICIE NETTA ABITABILE mq. 30,83  
SUPERFICIE LORDA ABITABILE mq. 41,25

SUPERFICIE NETTA ACCESSORIA mq. 1  
SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA mq. 1,42



### PRIMO PIANO

SUPERFICIE NETTA ABITABILE mq. 20,79  
SUPERFICIE LORDA ABITABILE mq. 28,91



**QUESITO n. 4:** ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 LEGGE 47/1985;

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ritiene necessario allegare il certificato urbanistico del terreno in quanto l'area del lotto risulta censito al Catasto Urbano, trattasi di area urbana esterna cortilizia di pertinenza comune con una superficie complessiva di circa mq. 2.220,00, inferiore ad una superficie minima pari a mq. 5.000,00.

**QUESITO n. 5:** AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDEZZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE INDICHI, LE RAGIONI OSTATIVE SOTTOPONENDO LA SITUAZIONE AL G.E. PER L'AUTORIZZAZIONE;

Dal confronto dei dati catastali risulta la perfetta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento, è necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali

Catasto Urbano del Comune di FIDENZA (B034) (PR):

- Foglio 96 Particella 107, Categoria A/4), Classe 2, Consistenza 3,0 vani, Rendita: Euro 139,44, dati di superficie: Totale: 41 mq Totale escluse aree scoperte b): 38 mq

Intestati catastali

██████████ (CF ██████████).

Diritto di

proprietà' per ½ - ██████████ (CF ██████████).

Diritto di: proprietà' per ½

Catasto Terreni

Visura attuale per immobile, situazione degli atti informatizzati al 15/04/2024

Dati identificativi: Comune di FIDENZA (B034) (PR) - Foglio 96 Particella 107 - Classamento: particella con destinazione: ENTE URBANO, Superficie: 2.220 mq. (Variazione del 16/05/2002 Pratica n. 91750 in atti dal 16/05/2002 (n.1498.1/2002 - Annotazioni: comprende le particelle:57)

#### VISURA STORICA PER IMMOBILE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07.02.2024



Dati identificativi: Comune di Fidenza (B034) (PR)

Foglio 96 Particella 107 - Classamento: Rendita Catastale Euro 139,44 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 3,00; Indirizzo: strada della Costa Ferrari n. 50 Piano T-1, Dati di superficie: Totale mq. 41 escluse aree scoperte mq. 38, Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] (CF [REDACTED]).

Diritto di proprietà' per ½ -

[REDACTED] (CF [REDACTED]),

Dirit-

to di: proprietà' per ½;

Dati identificativi dal 19/05/2000

Immobile attuale Foglio 96 Particella 107 (Costituzione del 18/12/1990, pratica n. 94190 in atti dal 19/05/2000. Costituzione (n. 4191. 1/1990)

### Informazioni riportate negli atti del catasto

#### dal 19/05/2000 al 05/06/2002:

F. 96 Part. 107, (Costituzione del 18/12/1990, pratica n. 94190 in atti dal 19/05/2000. COSTITUZIONE (n. 4191. 1/1990)

#### dal 05/06/2002 al 24/10/2014:

(DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/06/2002 Pratica n. 110632 in atti dal 05/06/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3951..1/2002)

dal 24/10/2014: F.96 Part.107,(VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2014, Pratica n. PR0165575 in atti dal 24/10/2014, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78090.1/2014).

#### Dati di classamento:

dal 19/05/2000 al 05/06/2002: Foglio 96, Particella 107, Rendita: Euro 92,96, Categoria A/4c), Classe 2, Consistenza 2,0 vani (Costituzione del 18/12/1990, pratica n. 94190 in atti dal 19/05/2000. COSTITUZIONE (n. 4191. 1/1990, Notifica in corso con protocollo n. 115826 del 17/06/2000)

dal 05/06/2002: al 05/06/2003: Foglio 96, Particella 107, Rendita: Euro 139,44, Categoria A/4c), Classe 2, Consistenza 3,0 vani (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/06/2002 Pratica n. 110632 in atti dal 05/06/2002. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3951.1/2002 - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94))

dal 05/06/2003: immobile attuale Comune di Fidenza (B034) (PR), Foglio 96 Particella 107,



Rendita: Euro 139,44, Categoria A/4c), Classe 2, Consistenza 3,0 vani (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2003, Pratica n. 114744 in atti dal 05/06/2003,, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20997.1/2003), Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro, dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**dal 09/11/2015:** Immobile attuale Comune di Fidenza (B034) (PR), Foglio 96, Particella 107, Totale: 41 mq, Totale escluse aree scoperte : 38 mq (Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/06/2002, prof. n. 000110632)

### Storia degli intestati dell'immobile:

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]),  
dal 18/12/1990 al 19/06/1992, Diritto di: Proprietà' per 500/1000;
- 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]), dal  
18/12/1990 al 19/06/1992, Diritto di: Proprietà' per 500/1000;
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), dal 19/06/1992 al ,  
26/06/2002 Diritto di: Proprietà' per 1/1 (Atto del 19/06/1992 Notaio [REDACTED])
- 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]), dal  
19/06/1992 al 26/06/2002, Diritto di: Proprietà' per 1/1 (Atto del 19/06/1992 Notaio [REDACTED])
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), dal 26/06/2002 al ,  
23/04/2004 Diritto di: Proprietà' per 1/1 (Atto del 26/06/2002 Notaio [REDACTED])
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), Diritto di proprietà'  
per ½ (Atto del 23/04/2004 Notaio [REDACTED])
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), Diritto  
di: proprietà' per 1/2 (Atto del 23/04/2004 Notaio [REDACTED]) (allegato 3)

**QUESITO n. 6:** AD APPROVARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE NELL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI, IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA ( ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE.;

Alla data del 12.12.2023 viene redatto il verbale di pignoramento immobiliare del



(Rep. n. 4963) e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Parma in data 29.12.2023 con relativa notifica, i debitori esecutati [REDACTED] e [REDACTED] erano intestatari di tale immobile in forza dell'atto notarile di compravendita del 23.04.2004, in Parma redatto dal Dott.ssa [REDACTED] (Rep. 2333, Raccolta n. 65, registrato a Parma il 04.05.2004 al n. 3750, trascritto a Parma il 04.05.2004 al n. 10538 d'ord. n. 7027 form.); (vedi allegato n.4)

**QUESITO n. 7:** A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dall'atto atto notarile di compravendita del 23.04.2004, in Parma redatto dal Dott.ssa [REDACTED] (Rep. 2333, Raccolta n. 65, registrato a Parma il 04.05.2004 al n. 3750, trascritto a Parma il 04.05.2004 al n. 10538 d'ord. n. 7027 form.) si evince la piena proprietà dell'immobile.(allegato n. 3-5)

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 09.02.2024, risultano le seguenti Iscrizioni e trascrizioni: (allegato n. 4)

**Trascrizione** A FAVORE del 04/05/2004 - Registro Particolare 7097, Registro Generale 10538, Pubblico Ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 2333/65 del 23/04/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA', immobili siti in Fidenza (PR),

**Iscrizione** CONTRO del 04/05/2004, Registro Particolare 2162, Registro Generale 10539, Pubblico Ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 2334/66 del 23/04/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per immobili siti nel comune di Fidenza (PR) – SOGGETTO DEBITORE;

**Iscrizione** CONTRO del 07/03/2019, Registro Particolare 803, Registro Generale 4630, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 1641/7819 del 07/03/2019, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Immobili siti in Fidenza (PR) – SOGGETTO DEBITORE;

**Trascrizione** CONTRO del 29/12/2023, Registro Particolare 20643, Registro Generale 27218, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 4963 del 12/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Im-



mobili siti in Fidenza (PR) (vedi allegato n. 4).

**QUESITO n. 8:** A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AI SENSI DEL NOVELLATO ART. 568 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDA AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

Dalla superficie lorda è stata determinata la superficie commerciale con riferimento ai coefficienti desunti dal D.P.R. 138/1998 (allegato C), da quanto recepito nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio nonché del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

I coefficienti utilizzati sono:

- 100 % superficie vani principali e accessori diretti, al lordo dei muri interni e dei muri esterni perimetrali;
- 50 % superficie muri di confine con altre unità immobiliare;
- 50% locali accessori e sottotetti collegati ai vani principali ;
- 30% portici e logge;

Si ottengono, pertanto, le seguenti superfici commerciali arrotondate, come di seguito definite:

SUPERFICI COMMERCIALI COMPLESSIVE FABBRICATO

- P. Terra unità abitativa mq 41,25
- P. Primo unità abitativa mq 28,91
- accessori (latrina) mq. 1,42
- 

	sup. lorda	coefficienti	sup. commerciale
Piano terra Superficie Utile residenziale	41,25 mq	100,00%	41,25 mq
Piano primo Superficie Utile residenziale	28,91 mq	100,00%	28,91 mq
Totale Unità abitativa compreso vano scala	totale		70,16 mq
Piano terra Superficie accessoria	1,42 mq	50,00%	0,71 mq



Totale Superficie Commerciale	totale	70.87 mq
Arrotondamento		71,00 mq

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PARMA

Comune: FIDENZA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA DI COLLINA

Codice di zona: R5

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1100	L	3,4	4,7	L

Dalla banca dati O.M.I., Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il comune di Fidenza (PR), semestre 2/23, per la zona extraurbana/zona agricola (codice di zona R5), destinazione residenziale, si desume un valore di mercato, unitario compreso tra Euro/mq 780,00 ed Euro 1.100,00/mq., per abitazione di civile abitazione con stato conservativo normale, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili, della viabilità e della posizione esterna al centro abitato viene preso a riferimento il valore medio tra il minimo e il massimo pari a Euro 940,00/mq, mentre per la valutazione e stima dell'area esterna a verde di pertinenza all'immobile sarà considerato nel valore Euro 7.600,00/Ha., pari a terreni con destinazione agricola e di qualità incolto produttivo, secondo i Valori Agricoli Medi della provincia di Parma con una media tra quelli di collina e quelli di montagna come da schema.

Si considera il lotto a verde con esclusione dell'area di sedime del fabbricato e l'area cortilizia pari a mq. 2.000,00



Foglio	mappale	coltura	Ha	are	centiare	quotazione	valore
49	53	Incolto Produttivo	20	00		7.600,00	1.520,00 Euro

#### CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto dei quali si è tenuto particolarmente conto nella formulazione delle valutazioni di cui oltre sono rappresentate da:

- Ubicazione in località Costa Ferrari del comune di Fidenza (PR), via Tabiano, civico n. 50, a circa 11 Km dal centro di Fidenza e a Km 17 dall'ingresso A1 casello di Fidenza, a circa 27 KM dal centro di Fornovo Taro e dal casello autostradale A15, e a circa 33 Km dal centro di Parma,
- Lo stato d'uso dell'immobile caratterizzato da buone opere di finitura interne, ripristino che non richiede una completa manutenzione straordinaria limitata solo alla eventuale messa a norma e/o revisione degli impianti tecnologici e per la parte esterna dell'involucro del fabbricato;
- La regolarità urbanistica e catastale che richiede un ripristino dello stato dei luoghi previo la richiesta di una SCIA in sanatoria con opere, spese tecniche, oblazione e oneri comunali, ripristino portico con demolizione muratura esistente ed eventuale realizzazione di serramento in ferro e vetro, aggiornamento catastale per un costo complessivo a circa Euro 11.500,00.

#### Criteria di stima:

Considerata l'ubicazione degli immobili, la loro consistenza, la classificazione dell'area nello strumento urbanistico vigente, considerate le condizioni attuali di mercato degli immobili e tenuto conto di tutte le situazioni favorevoli e sfavorevoli capaci di influire sulla determinazione del valore, il sottoscritto tecnico determina la stima mediante il più probabile "Valore di Mercato", comparando gli immobili in oggetto con immobili di similari caratteristiche.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo comparativo tenendo conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali: le caratteristiche della zona (distanza dal centro di Parma e dai servizi del capoluogo, densità edilizia della zona, ecc.),



le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti, viabilità, ecc.), lo stato di fatto dell'immobile in cui si trova, oltre alla totale assenza di una autorimessa di pertinenza alla abitazione, Si considera quindi che:

La valutazione è formulata secondo il più attendibile procedimento estimativo. La stima dovrà quindi essere formulata attribuendo il giusto peso a diversi fattori: alcuni di carattere particolare, in relazione alla peculiarità del bene ed alle circostanze di natura locale; altri di carattere più generale che possano influire sul giudizio e dipendenti soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare, la valutazione terrà perciò conto della fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta.

Attualmente la situazione congiunturale ed economica ha condizionato negativamente il mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta essere ancora critico soprattutto nelle zone esterne di alta collina e montagna.

A queste considerazioni generali, che naturalmente hanno la loro rilevanza, vanno comunque aggiunte quelle più mirate all'individuazione della reale consistenza del bene da stimare, con i suoi punti di forza e con i suoi eventuali difetti o caratteristiche che ne possano aumentare o diminuire il valore astrattamente ricavato.

Considerata la Superficie commerciale residenziale totale di c.a. mq. 71,00, quella della zona e del proprio contesto si può prendere in esame un coefficiente del valore medio decurtato dagli oneri di messa a norma degli impianti oltre alla richiesta di sanatoria rispetto a quello minore corrente. (€/mq 940,00/mq)

**- Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione del bene;**

Si rimanda ai precedenti al punto 10 del quesito 1.

L'immobile nello stato in cui si trova non necessita di manutenzione straordinaria ordinaria in quanto risulta di buone finiture interne, mentre per l'involucro esterno il fabbricato necessita di manutenzione ordinaria oltre alla verifica degli impianti.



ti tecnologici eventualmente per renderli conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e di risparmio energetico.

**Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;**

I fattori che incidono sul valore del bene in esame sono la localizzazione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di fatto in cui si trova, la categoria catastale di A/4 classe 2 (unita immobiliari isolate in aperta campagna contraddistinti con caratteristiche soprattutto rurali, abitazioni di tipo popolare con caratteristiche costruttive di livello modesto dotati di impianti limitati a quelli indispensabili)

mq. 71,00 X Euro 940,00 =	Euro 66.740,00
arrotondamento	Euro 67.000,00 +
terreni	<u>Euro 1.520,00 =</u>
TOTALE	Euro 68.520,00
arrotondamento	Euro 69.000,00 -
Regolarizzazione urbanistica	<u>Euro 11.500,00</u>
(vedi riga 12 a pagina 33)	
TOTALE VALORE IMMOBILE	Euro 57.500,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20%	
arrotondato a 56.000,00 – 20%	= Euro 46.000,00
arrotondato a Euro 46.000,00	

Applicando il previsto abbattimento forfettario del 20%, dovuto alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali nonché all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene: arrotondato Euro 46.000,00

**QUESITO n. 9:** A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;



Lo scrivente ritiene necessario predisporre l'intera consistenza immobiliare pignorata in un unico lotto in quanto trattasi di edificio monofamiliare oltre ad unico appezzamento di terreno agricolo collegato al fabbricato.

**QUESITO n. 10:** AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELLA ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLO. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO:

L'immobile risulta attualmente occupato dal comproprietario sig. [REDACTED]

[REDACTED] I

codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] senza nessun contratto di locazione (allegati n. 1 - 3 - 5).

**QUESITO n. 11:** AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

L'immobile in esame non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO n. 12:** AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI; (allegati n. 3, 9).

**QUESITO n. 13:** A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

## INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale dei suddetti beni, al netto delle predette decurtazioni ed abbattimenti, è pari ad Euro 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00)

## . CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver operato in onestà di intenti e con "animus" scevro da



ogni condizionamento, rassegno la presente relazione di stima restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore occorrenza.

Parma, 22.05. 2024

Il Perito Estimatore  
arch. Giuseppe Occhi

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

**Allegati n.1:** documenti personali esegutati;

**Allegati n.2:** verbali, comunicazioni, mail;

**Allegati n.3:** catasto: visure e planimetrie;

**Allegato n.4:** visure camerali;

**Allegato n.5:** rogiti;

**Allegato n.6:** fotografie;

**Allegato n.7:** titoli abilitativi e condono;

**Allegato n.7.1:** RUE e NTA

**Allegato n.8:** perizia in versione privacy;

**Allegato n.9:** rilievi e restituzione grafica con abusi;

**Allegato n.10:** mod. A scheda con descrizione sintetica del cespite;

**Allegato n.11:** attestazione invio Relazione alle parti;

**Allegato n.12:** parcella e spese;

