

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 154/2023 R.G. Es. Imm.

Promosso da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.sa Filomena Errico*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO 1

INTEGRAZIONE

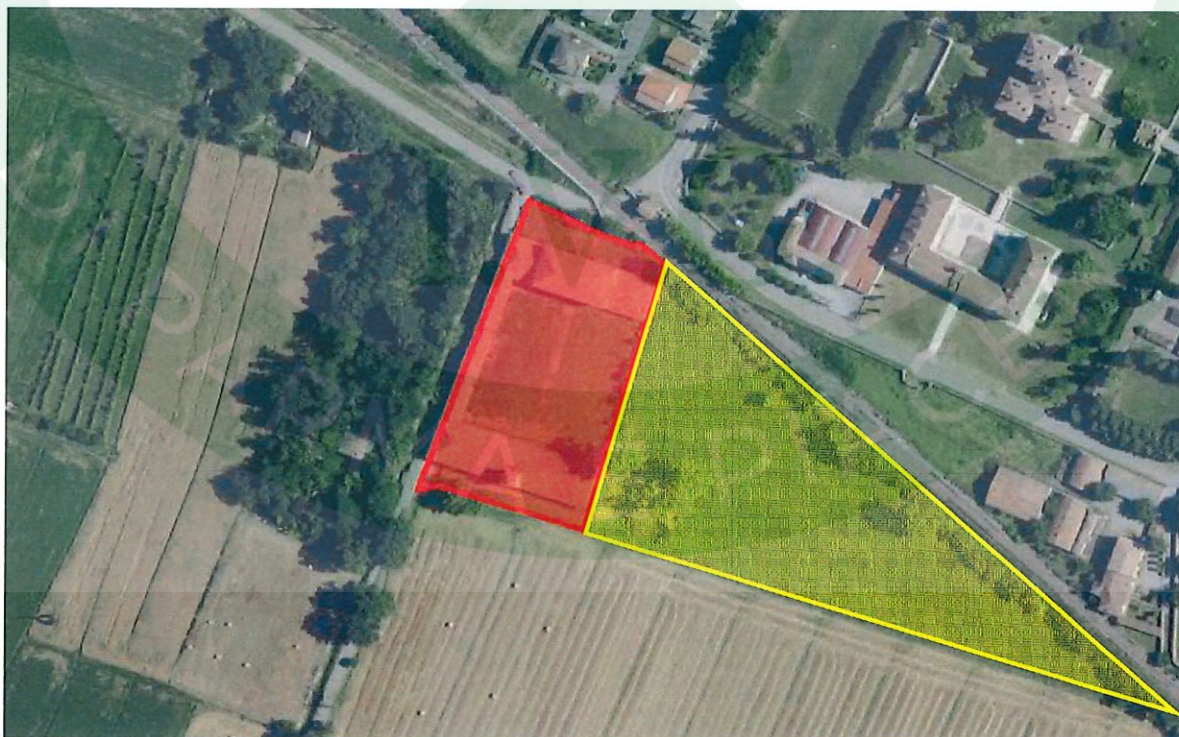
Immobili: *complesso immobiliare storico ex rurale "La Beccara"*
ubicato in Busseto (PR), SP 46 n°1 - Strada Bianca n°26

Consulente: *Dott. Ing. Daniele Gorreri*

Il sottoscritto esperto stimatore per la presente procedura di Esecuzione Immobiliare RGE 154/2023, già nominato in data 30/01/2024 e incaricato il giorno 05/02/2024 previo giuramento di rito prestato mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, su richiesta dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio per atto del 19/12/2024, redige la presente ad integrazione della perizia già depositata, al fine di adeguare il prezzo di stima del compendio immobiliare in oggetto alla mutata consistenza dello stesso, sopravvenuta successivamente per confisca del terreno di pertinenza, di cui alla seguente nota:

- o **confisca di beni** trascritta a Parma il 09/09/2024 al Reg. Part. n°13987, Reg. Gen. n°18254, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 14/12/2023, Rep. n°2287, a favore del _____ contro _____ sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile individuato al Catasto del Comune di Busseto, C. T. foglio 10, part. 621; Qualità prato irriguo, Classe 2, Consistenza 16.900 m², Reddito Dominicale € 138,22, Reddito Agrario € 126,56.

Nella sottostante immagine ortofoto Ageo il terreno in detrazione è indicato in colore giallo, mentre si riportano in colore rosso gli immobili che rimangono di pertinenza del compendio.



Ortofoto Ageo

Il terreno agricolo in oggetto, libero ed attualmente utilizzato a prato irriguo, adiacente al lotto edificato, presenta formalmente una propria edificabilità, limitata tuttavia dai vincoli ambientali e di norma alla sola zona centrale, per un'area di circa 2.500 m²; pertanto in sede di perizia è stato valutato come area scoperta di pertinenza ornamentale delle costruzioni esistenti.

Consistenza del compendio immobiliare:

Superfici lorde effettive delle unità immobiliari distinte per porzioni omogenee:

sub u.i.	piano	superficie per destinazione d'uso [m2]					
		abitazione popolare	accessoria diretta	accessoria indiretta	magazzino	officina	di servizio indiretta
6	T				346,61		
1							61,07
7	T					167,55	
1							153,97
8	T	84,47					
1				84,47			
9	T				85,80		
10	T	136,74					
1				84,28			
11	T	107,48					
1		70,13	159,95				
2			30,91				
12	T	153,88					
1			153,65				
13	T					77,86	
1							77,86
14	T				240,65		
1							153,07
15	T				259,35		
1							36,64
16	T	100,15	83,39				
17	T			82,85			
1		299,15					
18	T			52,33			
1		83,84					
19	T			82,43			
1		83,39					
20	2		526,05				

Totale	4119,97	1119,23	953,95	386,36	932,41	245,41	482,61
edifici	4119,97	2459,54			1660,43		

Criteri di stima:

Seguendo i medesimi criteri esposti nella perizia, si ricalcola il valore del compendio sulla base della modificata consistenza e dei prezzi medi di mercato aggiornati, rilevati dall'OMI nel I semestre 2024 (Allegato A) per il comune di Busseto – zona capoluogo e dintorni (B1):

- riferiti ad abitazioni civili usate in stato conservativo normale, compresi tra 830 e 1.150 €/m² di superficie lorda, con una media pari a € 990 €/m²;
- riferiti ad edifici di tipo magazzino/deposito in stato conservativo normale, compresi tra 185 e 260 €/m² di superficie lorda, con una media pari a € 223 €/m²;

COMPLESSO LA BECCARA - FABBRICATI ABITATIVI

Superficie	locali d'abitazione	1119,2 m ²	x	Cd 1,00	=	1119,20 m ²
	locali accessori diretti	954,0	x	0,50	=	477,00
	locali accessori indiretti	386,0	x	0,25	=	96,50

Superficie convenzionale TOTALE S* = 1692,70 m²

S* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine

Cd = coefficiente di destinazione e di piano

Coefficienti particolari

Coefficiente	di età/qualità	0,80	(>60 anni/popolare)
	stato di manutenzione	0,89	(mediocre)
	imp. riscaldamento	0,95	(assente)

Coefficiente globale CG = 0,676

Quotazione abitazioni medie Qm= 990 €/m² (OMI-B1 capoluogo e dintorni)

Quotazione finale Qf= Qm x CG= 670 €/m²

Valore lordo = S* x Qf = 1.133.493 €

COMPLESSO LA BECCARA - MAGAZZINI E OFFICINE

COMPLESSO LA BESSARA - MAGAZZINI E OFFICINE

				Cd	
Superficie	locali magazzino	932,4 m ²	x	1,00	= 932,40 m ²
	locali officina	245,4	x	1,00	= 245,40
	locali di servizio indiretti	482,6	x	0,25	= 120,65
<hr/>					
Superficie	convenzionale TOTALE			S*	= 1298,45 m ²

S* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine

Cd = coefficiente di destinazione e di piano

Coefficienti particolari

Coefficiente	di età/qualità	0,80	(>60 anni/popolare)
	stato di manutenzione	<u>0,89</u>	(mediocre)
Coefficiente	globale	CG =	0,712

Quotazione magazzini medi Qm= 223 €/m² (OMI-B1 capoluogo e dintorni)

Quotazione finale Qf= Qm x CG= 159 €/m²

Valore lordo = S* x Qf = 206.163 €

TABELLA DI RIEPILOGO

Valore di stima	Fabbricati abitativi	1.133.493 €
Valore di stima	Magazzini e officine	206.163 €
		<hr/>
Totale		1.339.656 €
Detrazioni:	CILA sanatoria	8.000 €
	aggiornam. catastale	3.000
		<hr/> - €
Totale detrazioni		- 11.000 €
Valore al netto delle detrazioni		1.328.656 €
Abbattimento forfetario (15%)		<hr/> - 199.298 €
Differenza		1.129.358
Valore finale di stima arrotondato		1.129.000 €
Quota pignorabile (1/1)		1.129.000 €

Valore finale degli immobili

I beni in oggetto, costituiti da un complesso storico ex rurale a corte, comprendente abitazioni popolari, magazzini, officine e relativi locali accessori oltre alla corte e agli spazi comuni, ubicato nel capoluogo del comune di Busseto, SP 46 n°1 - Strada Bianca n°26, presentano un aspetto architettonico di tipo rurale e risultano in mediocri condizioni di manutenzione.

Valore finale di stima dell'intero lotto = € **1.129.000,00** (euro un milione e centoventinovemila e zero centesimi), pari al valore della quota pignorabile.

Parma, 20/01/2025

Il Consulente

Dott. Ing. Daniele Gorreri



Allegati:

- A) quotazioni OMI - I sem. 2024
- B) planimetrie stato di fatto-comparativo

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 154/2023 R.G. Es. Imm.

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.sa Filomena Errico*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO 1

Immobili: *complesso*

ubicato in Busseto (PR), SP 46 n°1 - Strada Bianca n°26

Consulente: *Dott. Ing. Daniele Gorreri*

Data incarico perito: *05/02/2024*

Inizio operazioni peritali: *07/02/2024*

In data 30/01/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Gorreri, C.F. GRRDNL69H06G337H, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n°1670, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Parma, con studio professionale in Parma, P.za Palazzeschi n°5, tel. 0521/775345, veniva nominato esperto stimatore dall'Ill.ma G. E. Dott.sa Filomena Errico al fine di compiere le dovute operazioni peritali sui beni immobili oggetto dell'esecuzione. Il giorno 05/02/2024 al sottoscritto, prestato il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, venivano conferiti gli incarichi indicati nel seguito ai relativi punti e nello stesso ordine espletati.

A) Comunicazione delle operazioni peritali

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore esecutato - [REDACTED];
contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e dell'incontro fissato per il giorno 07/02/2024, ore 14:00, presso gli immobili oggetto dell'esecuzione ubicata in Busseto, SP 46 n°1 - Strada Bianca n°26.

B) Comunicazione dell'incarico al creditore procedente e ai creditori intervenuti

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo di posta elettronica certificata (pec), al creditore procedente:
o [REDACTED]
presso [REDACTED]
c.tinelli@studiolegaletinelli.it.

C) Esame dell'atto di pignoramento e documentazione ipo-catastale

Si è verificata la completezza e la corrispondenza dei documenti presenti agli atti, accertandosi che:

- o Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dott Niccolò Tiecco con studio in Perugia (PG);
- o alla data di compilazione della presente relazione non risultano note di trascrizione, né titoli di trasferimento, né iscrizioni ipotecarie successivi all'atto di pignoramento
- o gli immobili nell'atto di pignoramento risultano correttamente individuati riguardo ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- agli atti non risultano depositate le planimetrie catastali dei fabbricati che vengono integrate dal sottoscritto;
- risulta verificata la continuità ventennale delle trascrizioni per gli immobili oggetto della presente.

D) Accesso agli immobili

Il giorno 07/02/2024 alle ore 14:00, come concordato con il Custode Giudiziario IVG Parma, il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso alle unità immobiliari in oggetto e prendere visione dello stato dei luoghi, nonché verificarne lo stato di possesso e le persone occupanti; si è inoltre potuto scattare le foto richieste (Allegato 7).

E) Stato civile, regime e convenzioni matrimoniali

Il debitore esecutato [REDACTED], ha acquistato gli immobili in oggetto in regime di stato coniugato in regime di separazione dei beni, come dall'atto di compravendita [REDACTED].

F) Pendenza di cause trascritte

Nessuna.

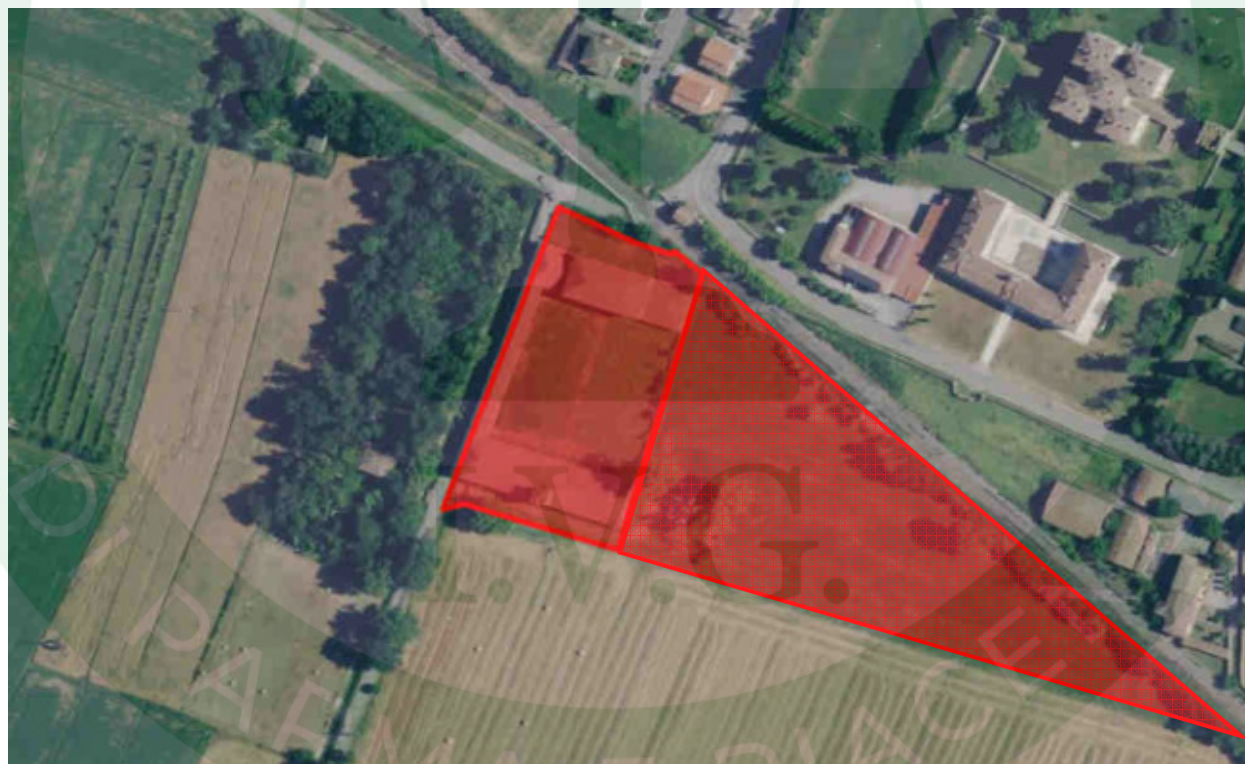
G) Relazione di stima degli immobili

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato tre lotti; la presente relazione riguarda i beni compresi nel Lotto 1.

LOTTO 1

1. Identificazione degli immobili

I beni oggetto di stima compresi nel Lotto 1 consistono in un complesso storico rurale costituito da n°22 unità immobiliari delle quali: n°8 abitazioni di tipo rurale, n°5 magazzini-depositi, n°2 laboratori-officine, n°6 beni comuni non censibili e n°1 terreno agricolo limitrofo; il complesso ha conformazione planimetrica a "C" con ampia corte comune centrale ed è ubicato in Busseto, Strada Provinciale 46 n°1 - Strada Bianca n°26.



Ortofoto Agea

Diritto pignorato: piena proprietà per l'intero.

Dati Catastali: Comune di Busseto, proprietà [REDACTED],
per quota di 1/1 (Allegato 4):

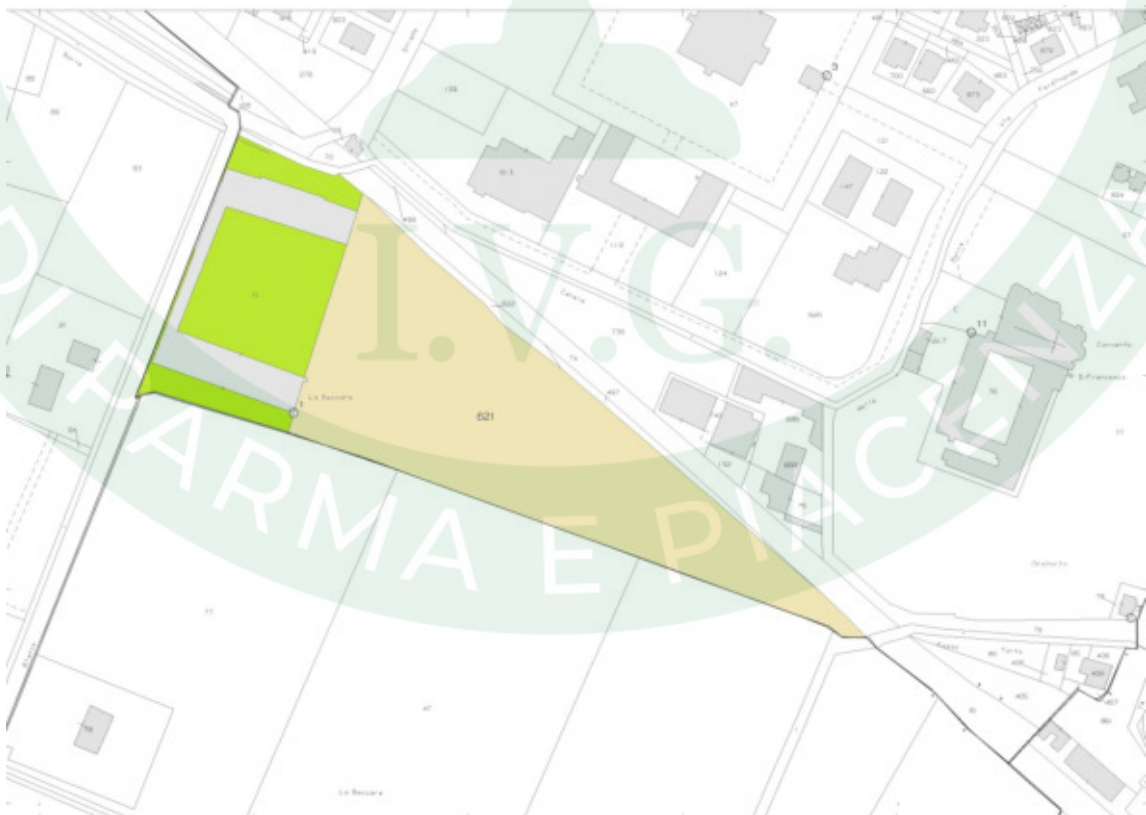
- **Magazzino:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 310 m², Piano T-1, Rendita € 576,36;
- **Officina:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 7, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 156 m², Piano T-1, Rendita € 394,78;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 8, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 4,0, Piano T-1, Rendita € 202,45;
- **Magazzino:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 9, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 72 m², Piano T, Rendita € 133,67;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 10, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 6,0, Piano T-1, Rendita € 303,68;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 11, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 7,5, Piano T-1-2, Rendita € 379,60;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 12, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 7,5, Piano T-1, Rendita € 379,60;
- **Officina:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 13, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 77 m², Piano T-1, Rendita € 194,86;
- **Magazzino:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 14, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 222 m², Piano T-1, Rendita € 412,75;
- **Magazzino:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 15, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 203 m², Piano T-1, Rendita € 377,43;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 5,0, Piano T, Rendita € 253,06;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 17, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 10,5, Piano T-1, Rendita € 623,62;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 18, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 3,5, Piano T-1, Rendita € 177,14;
- **Abitazione popolare:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 19, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 3,5, Piano T-1, Rendita € 177,14;
- **Magazzino:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 20, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 445 m², Piano 2, Rendita € 827,36;
- **Area cortiliva:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 21, Bene comune non censibile inerente a tutte le uu.ii., Piano T;
- **Portico:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 22, Bene comune non censibile inerente ai subb. 6,7,8,9,10,11,12, Piano T;
- **Vano scala:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 23, Bene comune non censibile inerente ai subb. 10,11,12, Piano T;

- **Androne:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 24, Bene comune non censibile inerente ai subb. 16,17,18,19,20, Piano T;
- **Vano scala:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 25, Bene comune non censibile inerente ai subb. 16,17,18,19,20, Piano T-1;
- **Portico:** Foglio 10, Particella 71, Subalterno 26, Bene comune non censibile inerente ai subb. 13,14, Piano T;
- **Area di sedime e pertinenziale:** Catasto Terreni Foglio 10, Particella 71, Ente Urbano (8.370 m²);
- **Terreno:** Catasto Terreni Foglio 10, Particella 621, Qualità prato irriguo, Classe 2, Consistenza 16.900 m², Reddito Dominicale € 138,22, Reddito Agrario € 126,56.

Confini:

Il complesso immobiliare (part. 71) confina, in senso orario a partire da nord con: il Fosso Onginella, la particella 74 (ferrovia), la particella 621 (terreno della stessa proprietà), la particella 77 del foglio 30 (terreno), la Strada Bianca.

Il terreno (part. 621) confina, in senso orario a partire da nord con: le particelle 622 e 497 (ferrovia), il Fosso Torto, le particelle 48, 47, 77 del foglio 30 (terreni di altra proprietà), la particella 71 del foglio 10 (complesso La Beccara).



Amministrazione e quote condominiali: gli immobili non costituiscono condominio.

2. Edifici ante 02/09/1967

Edificio storico costruito in data anteriore al 02/09/1967

3. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busseto effettuato in data 11/06/2024, è emerso che il complesso rurale ubicato in Busseto, SP 46 n°1 - Strada Bianca n°26, è un edificio storico risalente presumibilmente al XVIII secolo, come desumibile dalla cartografia del territorio bussetano relativa a quel periodo, commissionato dal marchese Alessandro Pallavicino come corte agricola a servizio della propinqua Villa Pallavicino detta "La Boffalora".

Successivamente alla costruzione l'edificio condominiale è stato oggetto delle seguenti pratiche per interventi di manutenzione straordinaria (Allegato 8):

- **Denuncia di inizio Attività n°1177/2002 del 25/01/2002**, presentata al Comune di Busseto dal proprietario [REDACTED] per intervento di manutenzione straordinaria della copertura e risanamento degli intonaci esterni.

Abitabilità ed agibilità

Il complesso immobiliare in oggetto non è fornito di certificato di abitabilità e/o agibilità.

Potenzialità edificatoria

I lotti in oggetto, identificati dai terreni di cui alle part. 71 e 621 del Catasto Terreni, sono classificati dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Busseto (Allegato 3b) all'interno del perimetro urbanizzato, in *Ambito soggetto alla disposizioni del POC* (art. 75 delle NTA), soggetto a pianificazione attuativa preventiva, a cui si applicano anche le disposizioni dell'art. 51 relative agli *Ambiti da riqualificare prevalentemente commerciali e/o terziari (RIQ.COM)* integrate dalle disposizioni dell'art. 67 del PSC, che prevedono un indice di edificabilità territoriale IT compreso tra 0,2 e 0,4 e dotazioni territoriali pari al 60% della SU in caso di usi direzionali e commerciali (art. 77 del PSC).

Tali aree sono destinate alla valorizzazione e all'insediamento di attività prevalentemente di tipo terziario, principalmente commercio di vicinato, specializzato e all'ingrosso e direzionali, oltre ad

attività integrative quali residenza, strutture ricettive, servizi privati strutturati o diffusi, esercizi pubblici e locali di intrattenimento, servizi pubblici. Sono però vietate le attività agricole, industriali, le strutture commerciali medio-grandi compresi i centri commerciali, i distributori di carburanti e i depositi.

E' prevista l'attuazione mediante intervento edilizio diretto, tramite scheda di dettaglio che tuttavia non è ancora disponibile. Per gli edifici esistenti aventi destinazioni d'uso conformi sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa edilizia vigente.

Un possibile intervento di recupero potrebbe consistere, ad esempio, nella creazione di un complesso ricettivo atto a valorizzare e promuovere il turismo dei Luoghi Verdiani che, insieme alle opere di restauro e adeguamento tecnologico degli edifici esistenti, potrebbe comprendere:

- ricettività di tipo alberghiero tradizionale al primo piano, nel sottotetto e in parte del piano terra della casa padronale;
- ricettività di tipo residenziale nei due piani della zona ex-alloggio manovalanza
- attività commerciali in parte del piano terra della casa padronale, nell'ala est e in parte dell'ala sud
- bar nella zona est dell'ala nord
- ristorante nella parte ovest del corpo di fabbrica sud
- sala polivalente nel terminale est del corpo sud.



Estratto RUE Tav. T01



Estratto PSC Tav. T05

Dall'esame del RUE e del PSC del Comune di Busseto, nonché dalla cartografia della zonizzazione e dei vincoli paesaggistici si evince che sugli immobili oggetto della perizia sussistono i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto ferroviario, ai sensi del DPR 753/1980, lungo il confine nord, per la quale il PSC all'art. 47 delle NTA prevede la totale l'inedificabilità di nuove costruzioni nella fascia dei 30 m;
- Fascia di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria tipo A (100 m) e B (150 m) in cui sono previsti limiti particolari al livello di rumore prodotti;
- Vincolo paesaggistico di tutela ambientale dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 142 c.1. lett. c) del DLgs 42/2004 per una fascia di 150 m; istituito ai sensi del RD 1775/1933 lungo il Fosso Onginella ed il Canale La Fossetta (o Fosso Torto).

Non si riscontrano invece vincoli storico-artistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.

Pertanto, ai fini della valutazione della potenzialità edificatoria dei cespiti in oggetto, si possono emarginare le seguenti considerazioni:

- sul complesso già edificato, è prevedibile che sia concesso un intervento di tipo conservativo delle strutture storiche originarie, anche con cambio d'uso, secondo le indicazioni che saranno date dal POC;

- il terreno agricolo presenta formalmente una propria edificabilità, limitata tuttavia dai vincoli ambientali e di norma alla sola zona centrale, per un'area di circa 2.500 m²;
- la superficie territoriale dei due fondi è pari complessivamente a (8.370 + 16.900) = 25.270 m², dei quali solo il 40% rimane edificabile, al netto delle cessioni per le dotazioni territoriali, corrispondente a $25.270 \times 0,40 = 10.108$ m²; considerando che risulta già edificata una superficie pari a 4.120 m², restano disponibili per l'eventuale nuova costruzione (10.108 – 4.120) = 5.988 m² di SU, da realizzarsi su una superficie coperta non superiore a 2.500 m², ossia su due o tre piani (con altezza massima consentita di 10,5 m); si ritiene più probabile quindi la potenziale realizzazione di circa 5.000 m² di SU disposta su due piani; considerando un valore medio degli edifici commerciali Vf pari a 600 €/m² ed un indice di incidenza del costo del terreno i = 0,10 si può ipotizzare il valore V del terreno edificabile (part. 621) di area St = 16.900 m² come:

$$V = i \times SU \times Vf = 0,10 \times 600 \times 5.000 = 300.000,00 \text{ €}$$

valore simile e di poco inferiore a quello stimato considerando il terreno come area scoperta di pertinenza ornamentale delle costruzioni esistenti (più oltre calcolato in € 318.953,31).

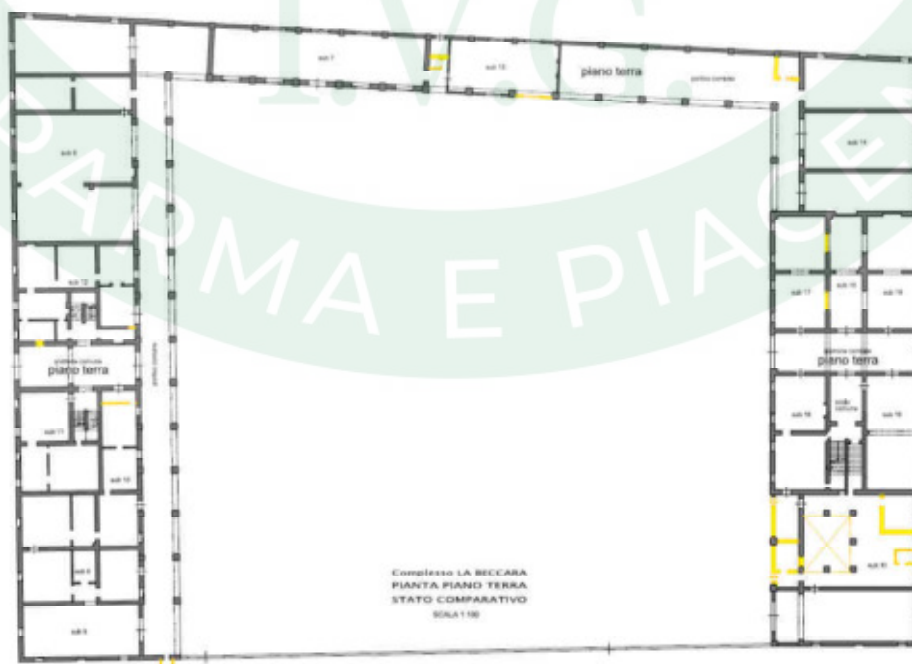
Costi di regolarizzazione urbanistica

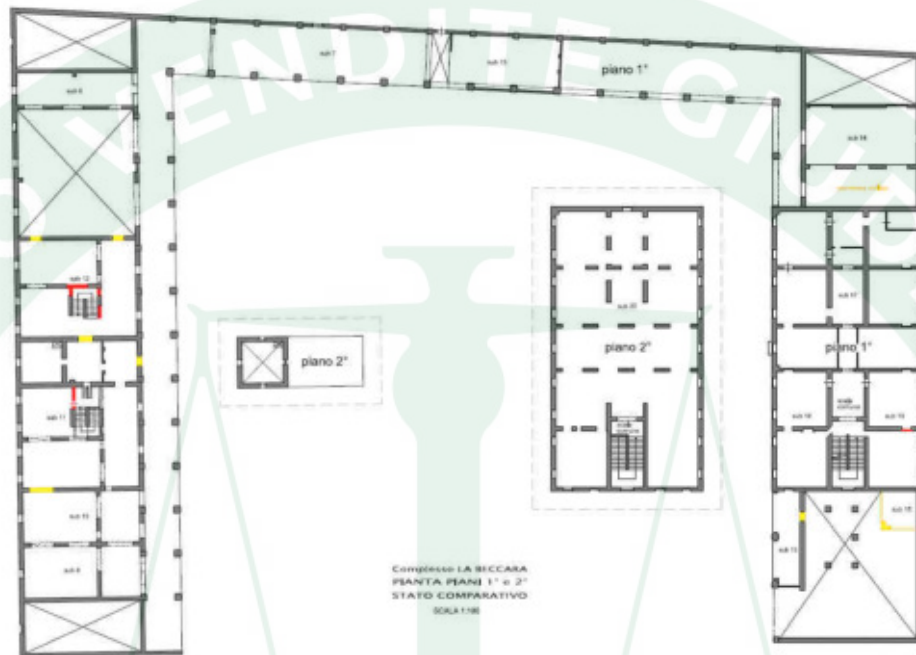
Dai rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo per gli immobili oggetto della perizia risulta esservi sostanziale conformità tra lo stato di fatto gli elaborati di progetto concessi, fatta eccezione per:

- nel sub. 7, all'estremità nord del piano terreno, la demolizione delle pareti divisorie delimitanti due piccoli locali ripostiglio adiacenti;
- nel sub. 9, al piano terreno, la demolizione delle pareti di un piccolo ripostiglio posto a ridosso del portico, che tuttavia appare identificabile come una superfetazione;
- nel sub. 10, all'estremità ovest del piano terreno, la demolizione della parete divisoria del locale ripostiglio, che tuttavia risulta attrezzato come bagno; al piano sottotetto, l'apertura di un passaggio nella muratura divisoria verso l'unità sub. 11;
- nel sub. 11, al piano sottotetto, l'apertura di una finestra nella muratura divisoria verso l'unità sub. 12 e la creazione di una porzione di parete divisoria in corrispondenza del vano scala interno;
- nel sub. 12, al piano terreno, l'apertura di una porta nella cucina verso l'androne comune e di una porta da una camera verso il locale bagno; al piano sottotetto, l'apertura di due finestre nella muratura divisoria verso l'unità sub. 6 e la creazione di nuove porzioni di pareti divisorie in corrispondenza del vano scala interno;
- nel sub. 13, al piano terreno, la parziale tamponatura dell'apertura tra due piloni del portico;

- nel sub. 14, al piano terreno, la demolizione delle pareti delimitanti il locale ripostiglio nell'angolo sud-ovest; al piano primo, il crollo del solaio di pavimento nel locale sottotetto più ad est;
- nel sub. 15, al piano terreno, la demolizione delle pareti divisorie delimitanti due locali ripostiglio interni al deposito, nel maggiore dei quali è stato rimosso anche il piano soppalcato, nella zona sud la demolizione delle tamponature di due campate del portico e la rimozione delle pareti del locale ripostiglio, oltre all'apertura di una finestra interna tra esso e il deposito; al piano primo, l'apertura di una finestra verso il portico e la chiusura del cavedio interno con le strutture di copertura;
- nel sub. 16, al piano terreno, la demolizione delle pareti divisorie delimitanti il locale cucina a confine con l'unità sub. 15;
- nel sub. 17, al piano terreno, l'apertura di due passaggi nel muro divisorio a confine con l'unità sub. 18;
- nel sub. 19, al piano primo, la tamponatura della porta di passaggio tra i due locali.

Le modifiche prospettiche alle aperture possono essere ripristinate in conformità allo stato concesso mediante semplici opere di muratura, il cui costo si stima in € 4.000; le altre opere ricadono tra gli interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/2013, per la cui mancanza è prevista una sanzione di € 1.000. Per la regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili, sarà dunque necessario prevedere la presentazione di una pratica edilizia (CILA in sanatoria, costo tecnico € 3.000) e la realizzazione di opere murarie, per un costo complessivo stimato in $(1.000 + 3.000 + 4.000) \text{ €} = \mathbf{8.000 \text{ €}}$.





Convenzioni urbanistiche: Nessuna.

4. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni

Si allega alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica n°42/2024 del 23/07/2024 rilasciato dal responsabile del Settore Affari Tecnici al Territorio del Comune di Busseto, relativo ai terreno di cui alla particella 621 del foglio 10 Catasto Terreni.

5. Conformità catastale e costi di regolarizzazione

Dall'esame delle planimetrie catastali risulta che è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate, contestualmente alla CILA in sanatoria, una pratica di variazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, per diversa distribuzione degli spazi interni, per un costo complessivo stimato in **€ 3.000**.

6. Comproprietari

Non vi sono altri comproprietari:

7. Atto di provenienza, vincoli, oneri e formalità permanenti e cancellabili

Dall'esame della relazione notarile agli atti risulta che (Allegato 11):

- gli immobili oggetto della presente perizia, identificati al Catasto Fabbricati di Busseto al foglio 10, particella 71, sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, nonché al Catasto Terreni al foglio 10, part. 621, sono stati acquistati in piena proprietà per l'intero dall'esecutato sopra generalizzato [REDACTED], da poteri di [REDACTED], come risulta dall'atto a rogito Notaio Dott. Angelo Busani, Rep. 68127 /19608 del 03/07/2001, trascritto a Parma il 31/07/2001 al Reg. Part. n°10372, Reg. Gen. n°15304;
- in precedenza [REDACTED] aveva acquisito la piena proprietà dei suddetti immobili per successione al padre [REDACTED], con dichiarazione di successione n°46, vol. 88 trascritta a Parma il 02/07/1951 al n°2477, vol. 153.

Ai fini dell'identificazione catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento, si precisa che nel rogito di provenienza i fabbricati sono identificati:

- al NCEU, foglio 10 part. 71, sub. 1, 2, 3, 4, 5;
- al NCT, foglio 10, part. 71, sub. 2 e partita 1, come fabbricati rurali.

Dalle suddette unità immobiliari:

- con atto di frazionamento e fusione n°4139.1 /2008 del 10/04/2008 al Catasto Fabbricati hanno avuto origine le attuali unità immobiliari al foglio 10, part. 71, sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12;
- con atto di costituzione n°1247.1 /2008 del 09/04/2008 al Catasto Fabbricati hanno avuto origine le attuali unità immobiliari al foglio 10, part. 71, sub. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Non si segnalano vincoli e formalità particolari gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, se non quelli genericamente richiamati negli atti di provenienza sopra indicati.

Formalità pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate dopo il pignoramento (Allegato 10):

- **ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 22/10/2005 al Reg. Part. n°6313, Reg. Gen. n°29610, per atto a rogito Notaio Dott.ssa Laura Riboni con data 21/10/2005, Rep. n°21396, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (come sopra generalizzato), per un totale di € 1.800.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.200.000,00 concesso con mutuo fondiario di durata 5 anni, sulla piena proprietà per l'intero degli immobili individuati al Catasto del Comune di Busseto:
 - NCEU, foglio 10 part. 71, sub. 1, 2, 3, 4, 5;
 - NCT, foglio 10, part. 71, sub. 2 e partita 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 19/07/2013 al Reg. Part. n°1657, Reg. Gen. n°12405, per atto a rogito Notaio Dott.sa Laura Riboni con data 18/07/2013, Rep. n°32245 /10657, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (come sopra generalizzato), per un totale di € 1.575.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.050.000,00 concesso con mutuo fondiario di durata 20 anni, sulla piena proprietà per l'intero degli immobili individuati al Catasto del Comune di Busseto:
 - C. F. foglio 10, part. 71, sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20;
 - C. T. foglio 10, part. 621;
 - C. F. foglio 10, part. 58, sub. 7;
 - C.F. foglio 10, part. 692, sub. 3;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 13/12/2023 al Reg. Part. n°19494, Reg. Gen. n°25688, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 16/11/2022, Rep. n°4656, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (come sopra generalizzato), sulla piena proprietà per l'intero degli immobili individuati al Catasto del Comune di Busseto:
 - C. F. foglio 10, part. 71, sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20;
 - C. T. foglio 10, part. 621;
 - C. F. foglio 10, part. 58, sub. 7;
 - C.F. foglio 10, part. 692, sub. 3.

8. Descrizione analitica degli immobili e valutazione estimativa

Complesso immobiliare: Il complesso denominato "La Beccara" nasce in data imprecisata tra l'inizio e la metà del '700 (come è deducibile dalla lettura della cartografia del territorio bussetano relativa al periodo) per volontà del marchese Alessandro Pallavicino come corte agricola annessa alla Villa suburbana dei Pallavicino detta "La Boffalora".

Posto in area agraria periurbana a sud-est del nucleo più antico dell'abitato di



Busseto, ospita gli annessi agricoli, le stalle, i fienili e le abitazioni del fattore e degli operatori agricoli addetti alle vaste proprietà della famiglia Pallavicino. Rimane sconosciuto anche il

progettista del complesso, forse da identificarsi con mastro Antonio Maria Bettoli attivo in quel periodo nella ristrutturazione della Villa bussetana.

La costruzione della linea ferroviaria causa una prima rottura "visiva" e soprattutto "fisica" della Beccara con il complesso formato dalla Villa, dalle scuderie e dai giardini che con i loro percorsi univano la Villa alle sue dipendenze e al Convento dei Cappuccini; separazione consolidata e rafforzata poi con l'edificazione di edifici abitativi del tutto estranei alle architetture e ai percorsi storici del luogo.

Il complesso della Beccara presenta una planimetria a "C" con corte centrale; sul lato nord, formato da un corpo centrale a tre piani costituente l'edificio padronale e da due ali laterali più basse, si trova l'ingresso principale del complesso; il lato meridionale opposto, ospitante gli alloggi dei fattori ed i locali di servizio, è costituito da un fabbricato a due piani al centro del quale si trova, in asse con l'ingresso principale, l'ingresso carraio sud sormontato da una torre colombaia; il terzo lato, rivolto verso ovest, è interamente occupato dalle stalle e dai locali di servizio; il lato libero orientale, a confine con l'annesso terreno agricolo, è chiuso da un muro di cinta con cancello carraio posto verso l'ala sud.

L'edificio padronale presenta, su entrambe le facciate, una doppia fila di finestre simmetriche ai portoni di accesso e un cornicione modanato di gronda

Il lato sud è caratterizzato, sul fronte esterno da un portone ad arco e da una serie di finestre simmetriche sormontate da finestrini dalle forme diverse, la torre colombaia ha cornicione a gola rovesciata e fasce sporgenti per i colombi. Il terzo lato, sul prospetto che si affaccia su strada, presenta una serie di aperture regolari.



La corte interna, nei lati ovest e sud e nelle ali laterali del lato nord, presenta

una sequenza regolare di arcate, in parte tamponate sui prospetti nord e ovest. Le murature sono in laterizio a corsi regolari con intonaco; il tetto a falde con colmo centrale nei corpi più bassi e a padiglione nella casa padronale ha orditura primaria e secondaria in legno e manto di coppi in laterizio. Dall'androne di accesso, con copertura a vela a sesto ribassato con archi trasversali, posto sul fronte nord del complesso, si accede tramite due porte simmetriche, alla casa padronale sulla sinistra e, sulla destra, alle cantine che conservano vestigia originarie nei solai in legno e nei pavimenti.

La scala a rampe parallele, posta all'estremo est del corpo di fabbrica ospitante l'alloggio padronale, collega i due piani dell'edificio e l'ampio sottotetto; i vani al primo piano hanno tutti

affaccio diretto sui fronti e sono disimpegnati da un vano centrale; di interesse è anche il vano sottotetto, di notevole altezza, dalla copertura lignea a vista e dal pavimento in piastrelle di cotto. Tutti i solai hanno orditura lignea ad eccezione del vano scala che presenta volte a padiglione a sesto ribassato lunettato; le pavimentazioni, non più originali, sono in laterizio con posa a rombo. I locali interni presentano pareti intonacate, ed in alcuni è ancora possibile trovare cornici di camini ottocentesche.

Sul corpo di fabbrica opposto, quello sud, si trovano gli altri due corpi scala, anch'essi a rampe parallele con volte in muratura.

I locali degli alloggi dei braccianti presentano vani tra loro comunicanti con pavimentazioni sono di conci in cotto posati a spina di pesce ed i solai hanno orditura lignea. A doppia altezza sono invece i rimanenti locali disposti lungo i portici. I locali del lato ovest, ricavati dal parziale tamponamento del porticato, mostrano soffitti con volte a vela risalenti al primo dopoguerra.

Discontinuità di prospetto e di forma rispetto alla totalità del complesso si riscontrano nella parte più ad est del fronte nord dato dal tamponamento del porticato e dalla creazione di un'apertura al centro della copertura.

L'aia è oggi ricoperta da un manto erboso piuttosto compatto, ma è presumibile che in passato fosse pavimentata in laterizio, caratteristica ancora riscontrabile in analoghe architetture del luogo.

Le strutture murarie in laterizio appaiono in generale solide e di buona qualità costruttiva, gli impalcati orizzontali necessitano nel complesso di interventi di sola manutenzione straordinaria con eventuali rinforzi statici locali.

Nell'anno 2022 la copertura, composta da travi e travetti in legno abete e rovere cantinelle e doppia mano di coppi, è stata completamente ripristinata mantenendo in gran parte la struttura lignea portante (travi e capriate) e dove strettamente necessario sostituita con nuovi elementi, sostituzione dei travetti in legno con altri in abete massiccio, nuovo tavolato in perline abete spessore 2 cm, guaina traspirante-impermeabilizzante, isolante in polistirene sp 4 cm, listello per la ventilazione, e coppi di recupero. E' stato anche realizzato il consolidamento della correa con la realizzazione di cordolo in cls. armato.

Per le parti lignee recuperate si è proceduto alla pulizia degli elementi da consolidare tramite pulitura manuale con mezzi non aggressivi che potessero causare distacchi di parte del materiale. I coppi sono stati rimossi e stoccati all'interno del cantiere stesso, puliti manualmente con bruschinaggio con spazzole di saggina e sostituita (per rotture dei coppi stessi o per la loro mancanza) con nuovi elementi di produzione industriale, identici per forma, colore e materiale a quelli esistenti. La lattoneria esistente è stata completamente rimossa e sostituita con la messa in opera di altri elementi in rame di forme e dimensioni appropriate.

L'intonaco esterno esistente è stato asportato con mezzi manuali successivamente è stato eseguito il lavaggio della muratura al fine di eliminare ogni impurità e permettere la posa in

opera di nuovo intonaco costituito da bio-rinzafo e finitura con bio-risanante e interposta rete in fibra di vetro alcalina.

In generale gli impianti tecnologici sono da considerarsi pressoché inesistenti e non adeguati per garantire i normali servizi richiesti dalle vigenti normative per l'abitabilità e l'agibilità delle unità immobiliari.

Magazzino (sub. 6).

Posto nell'angolo sud-ovest del complesso, con affaccio sul porticato della corte lungo il lato nord, al piano terreno presenta, da est verso ovest, un ampio locale a doppio volume con due ingressi carrai, privi del portone, due locali minori intercomunicanti ed un ulteriore locale a doppio volume con proprio portone di ingresso; al piano primo un locale sottotetto sormontante i due locali della parte centrale; tutti i locali, dotati di aperture finestrate verso l'esterno, presentano finitura a grezzo e sono privi di impianti; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 347 m², il piano primo di 61 m² (Allegato 6).



Officina (sub. 7).

Posta nella parte sud dell'ala ovest del complesso, si affaccia sulla corte lungo il lato est, al piano terreno presenta un ampio locale di forma allungata con accesso dal portico comune ed un piccolo vano con accesso dalla corte; al piano primo un locale deposito sottotetto, non comunicante, aperto sulla corte; tutti i locali, dotati di aperture finestrate verso l'esterno, presentano finitura a grezzo e sono privi di impianti; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 168 m², il piano primo di 154 m² (Allegato 6).



Appartamento (sub. 8).

Posto nella parte est dell'ala sud del complesso, con affaccio sul porticato della corte lungo il lato nord, al piano terreno presenta un ingresso sul locale cucina dal quale, tramite disimpegno, si accede alla camera da letto ed al bagno, privo di finestra e dotato di lavabo, vaso e vasca, oltre che di uno scaldabagno a legna; tutti i locali presentano pareti intonacate, pavimenti in cotto vecchio; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; al piano primo si trova un locale accessorio sottotetto privo di accesso diretto e aperto sul portico; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 84 m², il piano primo di 84 m² (Allegato 6).



Magazzino (sub. 9).

Posto all'estremità est dell'ala sud del complesso, con affaccio sul porticato della corte lungo il lato nord, presenta un unico locale al piano terra, con accesso carraio dal portico comune; il locale, dotato di aperture finestrate verso l'esterno, presenta finitura a grezzo ed è privo di impianti; si sviluppa su una superficie lorda di circa 86 m² (Allegato 6).

Appartamento (sub. 10).

Posto nella parte est dell'ala sud del complesso, con affaccio sul porticato della corte lungo il lato nord, il piano terreno conformato a "L" presenta un ingresso sul soggiorno dal quale si accede, da un lato in serie ai locali pranzo, cucina e bagno, la cui parete di separazione risulta attualmente demolita, e dotato di finestra e apparecchi sanitari quali lavabo, vaso e vasca; da'altro ad un



disimpegno che immette nella camera da letto; tutti i locali presentano pareti intonacate, pavimenti in cotto vecchio; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; al piano primo si trova un locale accessorio sottotetto privo di accesso diretto e aperto sul portico e sull'unità immobiliare adiacente sub. 8; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 137 m², il piano primo di 84 m² (Allegato 6).

Appartamento (sub. 11).

Posto nella parte centrale dell'ala sud del complesso, al piano terreno presenta l'ingresso principale sul vano scala interno con accesso dall'androne comune, dal quale si accede a due locali abitativi più la cucina; tramite la scala interna si accede al piano primo, in cui si trovano un ampio locale accessorio sottotetto a spazio aperto e, per mezzo di



una ulteriore scaletta, in rialzo due camere da letto, di cui una comunicante con una stanza adiacente; dalla camera più piccola, tramite botola a soffitto, si accede alla torretta (ex piccionaia) al piano secondo; i locali abitativi presentano pareti intonacate, pavimenti in cotto vecchio; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 107 m², il piano primo con locali abitativi estesi di 70 m² e sottotetto di 160 m²; la torretta si estende per 31 m² lordi (Allegato 6).

Appartamento (sub. 12).

Posto nella parte centrale dell'ala sud del complesso, al piano terreno presenta l'ingresso principale sul vano scala interno con accesso dall'androne comune, dal quale si accede, tramite disimpegno, al locale pranzo (con caminetto a legna) adiacente alla cucina e, in serie, al soggiorno, a due camere ed un locale accessorio con portone di accesso dal portico comune, comunicante con il bagno, cieco e dotato di vaso e vasca; tramite la scala interna si accede al piano primo, in cui si trova un ampio locale accessorio sottotetto a spazio aperto; i locali abitativi presentano pareti intonacate, pavimenti in grezzo; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 154 m², il piano primo di 154 m² (Allegato 6).



Officina (sub. 13).

Posta nella parte centrale dell'ala ovest del complesso, si affaccia sulla corte lungo il lato est; al piano terreno presenta un unico locale di forma rettangolare con accesso carraio dalla corte comune, oltre ad una porta sul lato sud comunicante con la proprietà dell'unità sub. 7; al piano primo un locale deposito sottotetto, non comunicante, parzialmente aperto sulla corte; i locali, dotati di aperture finestrate verso l'esterno, presentano finitura a grezzo e sono privi di impianti; il piano terra ed il piano primo si sviluppano entrambi su una superficie lorda di circa 78 m² (Allegato 6).



Magazzino (sub. 14).

Posto nell'angolo nord-ovest del complesso, con affaccio sul porticato della corte lungo il lato sud, al piano terreno presenta tre locali deposito ciascuno con propria porta di accesso dal portico comune; al piano primo un locale sottotetto di servizio sormontante due locali del piano terreno, di cui quello più a est con pavimento crollato; risulta demolito anche il piccolo ripostiglio sull'angolo sud-ovest; tutti i locali, dotati di aperture finestrate verso l'esterno, presentano finitura a grezzo e sono privi di impianti; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 241 m², il piano primo di 153 m² (Allegato 6).



Magazzino (sub. 15).

Posto all'estremità est dell'ala nord del complesso, con affaccio sulla corte comune lungo il lato sud, al piano terreno presenta un ampio locale deposito con porte di accesso dal portico e dall'androne comuni, ed una rimessa con portone carraio sulla corte; mentre i tre



ulteriori ripostigli, di cui due interni ed uno esterno sottoportico, risultano invece demoliti; al piano primo, in corrispondenza del portico, un locale sottotetto di servizio non comunicante, aperto sulla corte; il cavedio risulta chiuso dalla copertura; tutti i locali, dotati di aperture finestrate verso l'esterno, presentano finitura a grezzo e sono privi di impianti; il piano terra si sviluppa su una superficie lorda di circa 259 m², il piano primo di 37 m² (Allegato 6).

Appartamento (sub. 16).

Posto nella parte centrale dell'ala nord del complesso, si sviluppa al solo piano terreno dove presenta: sul lato sud due locali principali, con accessi dall'androne e dal vano scala comuni, ed una cucina la cui parete di separazione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 15) risulta demolita; sul lato nord un ampio locale cantina non comunicante, con accessi dall'androne e dal vano scala comuni; i



locali abitativi presentano pareti intonacate e pavimenti al grezzo; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; i locali abitativi si sviluppano su una superficie lorda di circa 100 m², quelli accessori su 83 m² lordi (Allegato 6).

Appartamento (sub. 17).

Posto nella parte centrale dell'ala nord del complesso, al piano terreno presenta un ampio locale cantina con finestre aperte sulla corte ed accesso dall'androne condominiale: al piano primo, raggiungibile tramite la scala comune, un amplissimo appartamento abitato costituito da sei locali principali oltre ad ingresso, disimpegno, cucina con



ripostiglio, un bagno con vaso, bidè, lavabo e vasca, oltre a due balconcini affacciati sui lati opposti nord e sud; i locali abitativi presentano pareti intonacate e pavimenti in piastrelle di ceramica; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; i locali accessori al piano terreno si sviluppano su una superficie lorda di circa 83 m², quelli abitativi al piano primo su 299 m² lordi, oltre ai balconcini di 1 m² (Allegato 6).

Appartamento (sub. 18).

Posto nella parte centrale dell'ala nord del complesso, al piano terreno presenta un ampio locale cantina privo di finestre ed accesso dall'androne condominiale; al piano primo, raggiungibile tramite la scala comune, due locali principali senza servizi; i locali abitativi presentano pareti intonacate e pavimenti al grezzo; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; i locali accessori al piano terreno si sviluppano su una superficie lorda di circa 52 m², quelli abitativi al piano primo su 84 m² lordi (Allegato 6).



Appartamento (sub. 19).

Posto nella parte centrale dell'ala nord del complesso, al piano terreno presenta un ampio locale cantina con finestre aperte sull'area cortiliva nord ed accesso dall'androne condominiale; al piano primo, raggiungibile tramite la scala comune, due locali principali senza servizi; i locali abitativi presentano pareti intonacate e pavimenti al grezzo; impianti e finiture in cattivo stato di manutenzione; i locali accessori al piano terreno si sviluppano su una superficie lorda di circa 82 m², quelli abitativi al piano primo su 83 m² lordi (Allegato 6).



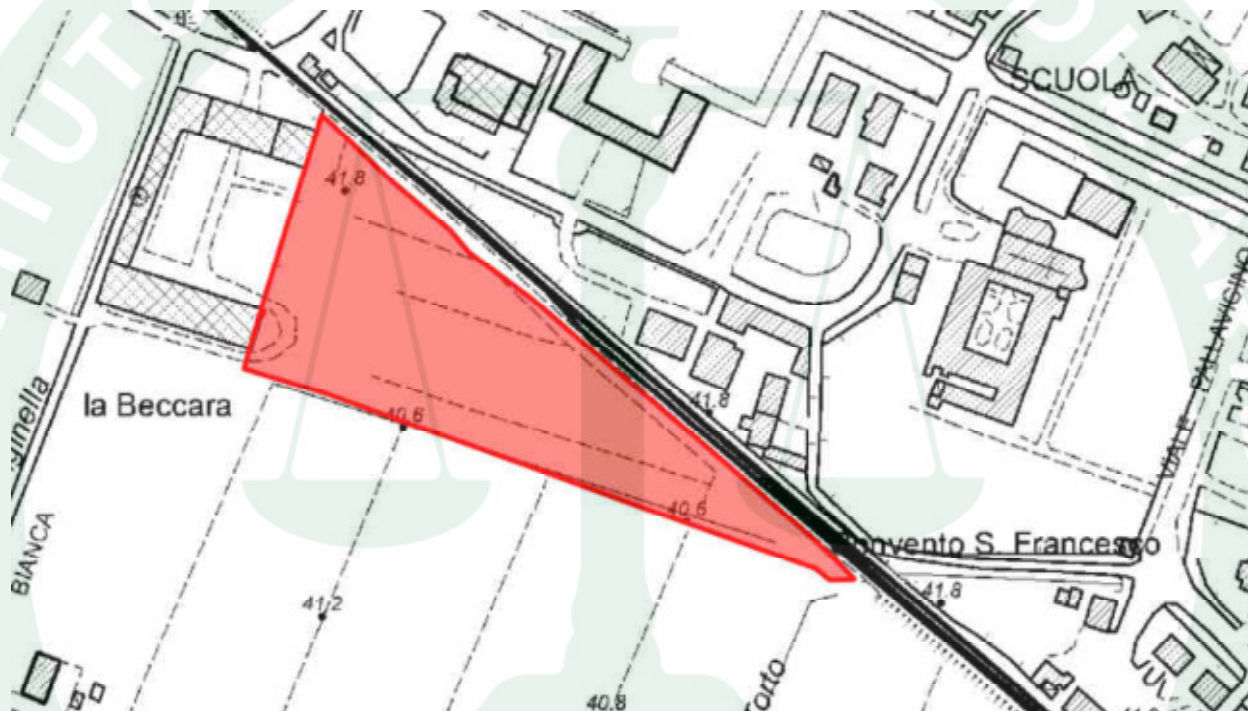
Soffitta (sub. 20).

Comprende il piano sottotetto di tutta la parte centrale dell'ala nord del complesso, accessibile dal vano scala comune e costituito da un unico locale inframezzato dai piloni in muratura di sostegno delle strutture di copertura; presenta aperture finestrate lungo tutto il perimetro, finiture al grezzo ed è privo di impianti; l'unità, posta al piano secondo, si sviluppa su una superficie lorda di circa 526 m² (Allegato 6).



Terreno (part. 621)

Il terreno libero, attualmente utilizzato a prato irriguo, adiacente al lotto edificato ed esteso 16.900 m²; risulta intercluso ed è accessibile unicamente attraverso il lotto adiacente della stessa proprietà (part. 71).



Consistenza:

Superfici lorde effettive delle unità immobiliari distinte per porzioni omogenee:

sub u.i.	piano	superficie per destinazione d'uso [m2]					
		abitazione popolare	accessoria diretta	accessoria indiretta	magazzino	officina	di servizio indiretta
6	T 1				346,61		61,07
7	T 1					167,55	153,97
8	T 1	84,47		84,47			
9	T				85,80		
10	T 1	136,74		84,28			
11	T 1 2	107,48 70,13	159,95 30,91				
12	T 1	153,88	153,65				
13	T 1					77,86	77,86
14	T 1				240,65		153,07
15	T 1				259,35		36,64
16	T	100,15	83,39				
17	T 1	299,15		82,85			
18	T 1	83,84		52,33			
19	T 1	83,39		82,43			
20	2		526,05				

Totale edifici	4119,97	1119,23	953,95	386,36	932,41	245,41	482,61
	4119,97	2459,54			1660,43		

		superficie per pertinenza [m2]	
		abitazioni	magazzini/officine
Terreno	16900,00	10088,96	6811,04

Criteri di stima:

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di questa indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi di differenziazione dai valori medi, determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ossia:

- a. per i terreni, la qualità colturale, la classe stimata, la redditività potenziale in base alla situazione attuale di mercato per ogni tipo di coltura;
- b. per i fabbricati, lo stato di conservazione, la vetustà (che comprende le caratteristiche costruttive tipiche del periodo), la qualità architettonica, gli impianti in dotazione e la classificazione energetica, la distribuzione, la fruibilità e la salubrità degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

I prezzi medi di mercato sono stati reperiti mediante accertamenti svolti presso le principali Agenzie immobiliari locali, nonché dall'estrapolazione di dati rilevati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di Parma.

I prezzi di mercato rilevati dall'OMI nel II semestre 2023 (Allegato 10) per il comune di Busseto – zona capoluogo e dintorni (B1):

- riferiti ad abitazioni civili usate in stato conservativo normale, sono compresi tra 850 e 1.200 €/m² di superficie lorda, con una media pari a € 1.025 €/m²;
- riferiti ad edifici di tipo magazzino/deposito in stato conservativo normale, sono compresi tra 185 e 260 €/m² di superficie lorda, con una media pari a € 223 €/m²;

I prospetti riassuntivi che seguono evidenziano:

- per i fabbricati, le superfici computate e i coefficienti correttivi adottati per ricavare la superficie virtuale cui applicare il prezzo medio unitario, nonché l'eventuale coefficiente diminutivo applicato sul valore dello stato normale in base alla percentuale di incidenza delle opere mancanti alla definizione di stato funzionale normale, secondo la seguente tabella:

Descrizione	Incidenza %
Allestimento cantiere, scavi, opere provvisionali	1
Opere strutturali	26
Copertura, lattoneria	6
Tamponature esterne	6
Divisori interni	3

Canne fumarie	1
Porte interne	3
Spalle finestre, soglie, davanzali	4
Serramenti esterni	4
Intonaci	9
Impianto di riscaldamento	7
Impianto idrosanitario, fognature	9
Impianto elettrico	6
Pavimenti e rivestimenti	9
Opere in ferro	2
Sistemazioni esterne	4
TOTALE	100

Si è considerato infine l'applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari calcolati sul valore commerciale e per assenza di garanzia su vizi occulti.

COMPLESSO LA BECCARA - FABBRICATI ABITATIVI + AREA ESTERNA

		Cd			
Superficie	locali d'abitazione	1119,2 m ²	x	1,00	= 1119,20 m ²
	locali accessori diretti	954,0	x	0,50	= 477,00
	locali accessori indiretti	386,0	x	0,25	= 96,50
	area esterna pertinenz. 1	2459,2	x	0,10	= 245,92
	area esterna pertinenz. 2	7629,8	x	0,02	= 152,60

Superficie convenzionale TOTALE S* = 2091,22 m²

S* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine

Cd = coefficiente di destinazione e di piano

Coefficienti particolari

Coefficiente	di età/qualità	0,80	(>60 anni/popolare)
	stato di manutenzione	0,89	(mediocre)
	imp. riscaldamento	0,95	(assente)

Coefficiente globale CG = 0,676

Quotazione	abitazioni medie Qm=	1.025 €/m ²	(OMI-B1 capoluogo e dintorni)
Quotazione	finale Qf= Qm x CG=	693 €/m ²	
Valore lordo	= S* x Qf =	1.449.860 €	

COMPLESSO LA BECCARA - MAGAZZINI E OFFICINE + AREA ESTERNA

		Cd		
Superficie	locali magazzino	932,4 m ²	x 1,00	= 932,40 m ²
	locali officina	245,4	x 1,00	= 245,40
	locali di servizio indiretti	482,6	x 0,25	= 120,65
	area esterna pertinenz. 1	1660,4	x 0,10	= 166,04
	area esterna pertinenz. 2	5150,6	x 0,02	= 103,01

Superficie convenzionale TOTALE $S^* = 1567,50 \text{ m}^2$

S^* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine

Cd = coefficiente di destinazione e di piano

Coefficienti particolari

Coefficiente	di età/qualità stato di manutenzione	0,80 <u>0,89</u>	(>60 anni/popolare) (mediocre)
Coefficiente	globale CG =	0,712	
Quotazione	magazzini medi Qm=	223 €/m ²	(OMI-B1 capoluogo e dintorni)
Quotazione	finale Qf= Qm x CG=	159 €/m ²	
Valore lordo	= $S^* \times Qf$ =	248.882 €	

TABELLA DI RIEPILOGO

Valore di stima	Fabbricati abitativi + area esterna	1.449.860 €
Valore di stima	Magazzini e officine + area esterna	248.882 €
Totale		<u>1.698.742 €</u>
Detrazioni:	CILA sanatoria	8.000 €
	aggiornam. catastale	3.000
		- €
	Totale detrazioni	- 11.000 €
	Valore al netto delle detrazioni	1.687.742 €
Abbattimento forfetario (15%)		- <u>253.161 €</u>
	Differenza	1.434.581
Valore finale di stima arrotondato		1.435.000 €
Quota pignorabile (1/1)		1.435.000 €

Valore finale degli immobili

I beni in oggetto, costituiti da un complesso storico ex rurale a corte, comprendente abitazioni popolari, magazzini, officine, relativi locali accessori ed un terreno pertinenziale contiguo, ubicato nel capoluogo del comune di Busseto, SP 46 n°1 - Strada Bianca n°26, presentano un aspetto architettonico di tipo rurale e risultano in mediocri condizioni di manutenzione.

Valore finale di stima dell'intero lotto = € 1.435.000,00 (euro un milione e quattrocentotrentacinquemila e zero centesimi), pari al valore della quota pignorabile.

9. Formazione di lotti e divisibilità dei beni

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato tre lotti.

Pignoramento di quota non richiesto.

10. Stato di possesso degli immobili

L'immobile appartiene all'esecutato [REDACTED] in piena proprietà per l'intero, per averlo acquistato da poteri di [REDACTED] (Allegato 11).

Stato di possesso e terzi occupanti: gli immobili risultano disabitati ed inutilizzati.

Contratti di affitto e locazione: nessuno.

11. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili non sono sottoposti a procedure di esproprio per pubblica utilità.

Parma, 28/08/2024

Il Consulente

Dott. Ing. Daniele Gorreri

