



TRIBUNALE DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 116/2022 R.G. Es. Imm.

Unità immobiliari site in Comune di Felino (PR), località San Michele De' Gatti.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

ESPERTO STIMATORE: arch. Maria Monopoli

CONTROLLO PRELIMINARE

Nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; 2) se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. 3) L'esperto deve procedere all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 1) La certificazione notarile sostitutiva risale ad atto di acquisto derivativo trascritto in data anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.
- 2) La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- 3) Il debitore esecutato è un soggetto giuridico.

QUESITO 1)

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più 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.

Esatta individuazione dei beni pignorati



Stralcio estratto di mappa - foglio 18 particelle 451 – 452 – 453 – 454

Le unità immobiliari oggetto di stima sono quattro appezzamenti di terreno siti in comune di Felino (PR), nella località San Michele De' Gatti, rientranti nella lottizzazione a carattere residenziale di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, denominato PP11.

Per l'esecuzione di tale lottizzazione, in data 11/07/2008, con atto del notaio dott. Giovanni Fontanabona, Rep. n. 88042, trascritto a Parma il 31/07/2008 ai nn. R.P.12585, R.G. 18442, è stata stipulata apposita Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra il Comune di Felino e gli allora concessionari, mediante la quale i medesimi concessionari si obbligavano espressamente, **“... per se stessi e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico ...”** di che trattasi.

Successivamente, in data 15/07/2010, è stato rilasciato il Permesso di costruire n.33/2010

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto PP11 e i concessionari hanno depositato la comunicazione di inizio dei relativi lavori indicando il 20/06/2011 quale data di inizio. Tali lavori, di fatto, non sono mai stati eseguiti e il relativo titolo edilizio è scaduto.

La suddetta convenzione, invece, della durata iniziale di 10 anni dalla firma, come comunicato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Felino (si allega nota del 25/06/2024), ha beneficiato di diverse proroghe "ex lege" a seguito delle quali la data di scadenza è stata prorogata al 03/01/2029, pertanto **il Piano Particolareggiato PP11 è tutt'ora vigente, secondo la documentazione approvata, è può essere attuato entro il nuovo termine di validità della convenzione (03/01/2029).**

Ne consegue che, fino a tale data, l'unica possibile utilizzazione degli immobili oggetto di stima è quella di dar corso alla convenzione urbanistica tutt'ora vigente e, pertanto, lottizzare l'area, mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, trasformando, in tal modo, gli attuali n. 4 appezzamenti di terreno in n. 18 lotti edificabili che potranno, poi, essere alienati o edificati per la successiva vendita dei fabbricati.

Confini (da nord in senso orario)

- l'appezzamento di terreno di cui al mappale 451 confina su tutti i lati con ragioni del Comune di Felino e, precisamente, coi mappali 442, 436, 448 e 445;
- l'appezzamento di terreno di cui al mappale 452 confina su tutti i lati con ragioni del Comune di Felino e, precisamente, coi mappali 436 e 449;
- l'appezzamento di terreno di cui al mappale 453 confina su tutti i lati con ragioni del Comune di Felino e, precisamente, coi mappali 450, 436 e 439;
- l'appezzamento di terreno di cui al mappale 454 confina con ragioni del Comune di Felino e, precisamente, coi mappali 446, 436, 437, 438 e 450, con ragioni di terzi di cui ai mappali 225, 167 e 319 e con la Strada Provinciale di Calestano.

Estremi catastali

Gli immobili pignorati sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Felino (PR):

- foglio 18, particella 451, seminativo irriguo, classe 2, superficie 7953 mq, deduzioni D3 (*), Reddito Dominicale € 59,56 Reddito Agrario € 78,04;
- foglio 18, particella 452, seminativo irriguo, classe 2, superficie 6373 mq, deduzioni D3 (*), Reddito Dominicale € 47,73 Reddito Agrario € 62,54;
- foglio 18, particella 453, seminativo irriguo, classe 2, superficie 3024 mq, deduzioni D3 (*), Reddito Dominicale € 22,65 Reddito Agrario € 29,67;
- foglio 18, particella 454, seminativo irriguo, classe 2, superficie 2020 mq, deduzioni D3 (*), Reddito Dominicale € 15,13 Reddito Agrario € 19,82.

(*) simboli di deduzioni fuori tariffa - deduzioni alle tariffe di reddito dominicale, per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione: D3 Spese per sollevamento di acque dal sottosuolo.

Storia catastale dei beni

Per la storia catastale dei terreni pignorati si rimanda al relativo atto di provenienza che viene allegato alla presente.

Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di stima sono quattro appezzamenti di terreno ubicati nella Frazione San Michele De' Gatti del comune di Felino (PR), a circa 2 km dal comune di riferimento a cui bisogna rivolgersi per i principali servizi.





presenza di linea elettrica aerea ad alta tensione



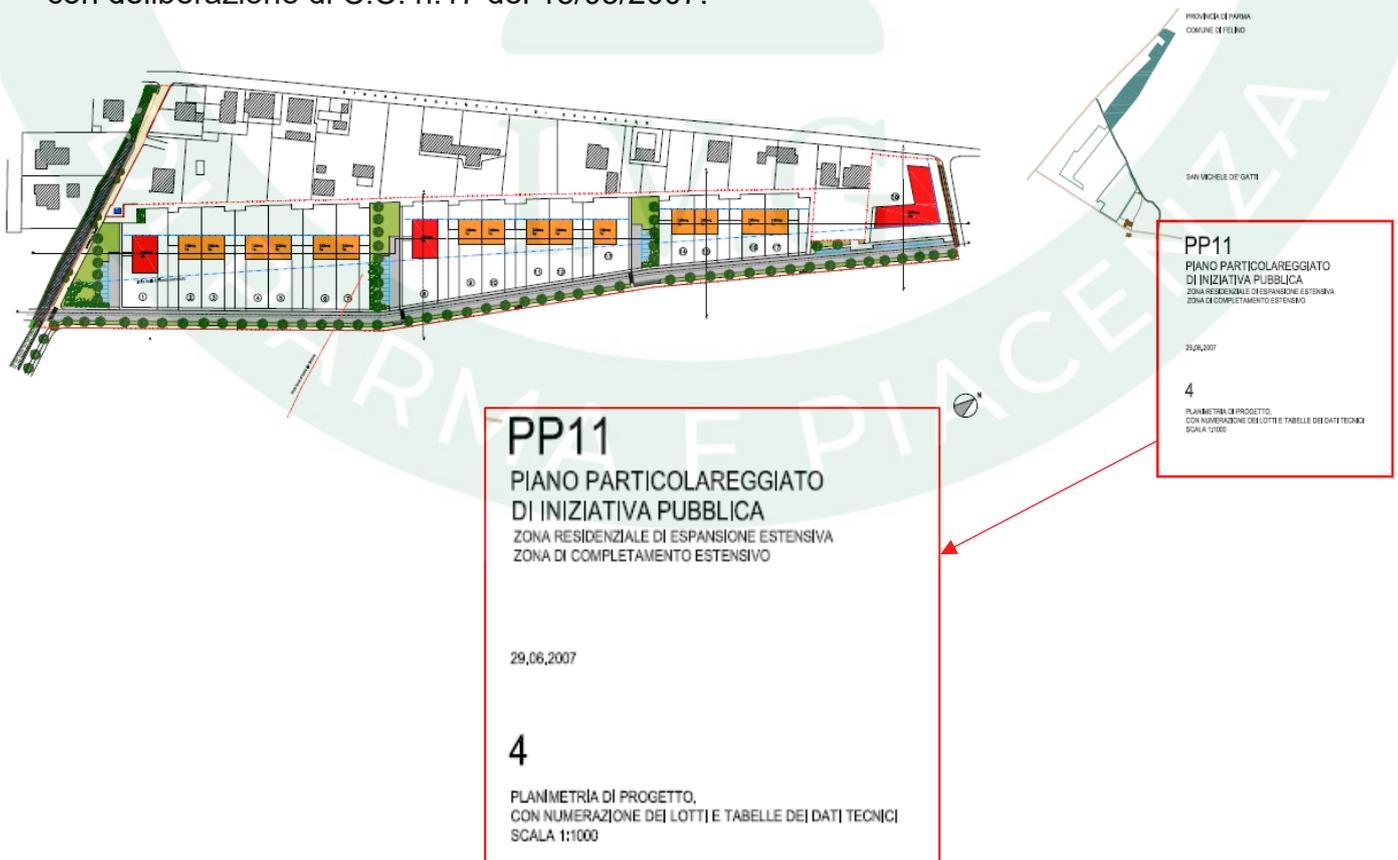
Tali terreni ricadono all'interno della lottizzazione a carattere residenziale di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato PP11 per il quale è stata stipulata apposita convenzione urbanistica, tutt'ora in vigore, con scadenza prorogata al 03/01/2029 (per effetto di diverse proroghe "ex lege"), e l'area, allo stato attuale, deve essere ancora urbanizzata mediante la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione.

I quattro appezzamenti di terreno, catastalmente censiti da quattro differenti mappali, hanno una superficie totale di 19.370 mq e, in virtù del PP11 e della relativa convenzione

Immobili pignorati	superficie catastale
fg. 18 mapp. 451	7.953 mq
fg. 18 mapp. 452	6.373 mq
fg. 18 mapp. 453	3.024 mq
fg. 18 mapp. 454	2.020 mq
Superficie totale	19.370 mq

urbanistica, sono suscettibili di utilizzazione edificatoria residenziale mediante lottizzazione e formazione di n.18 lotti con capacità edificatoria complessiva (SLU) pari a 3.615 mq con possibilità di realizzazione di edifici mono/bifamiliari e plurifamiliari.

Si riportano di seguito stralci della tavola 4, "PLANIMETRIA DI PROGETTO, CON NUMERAZIONE DEI LOTTI E TABELLE DEI DATI TECNICI", relativa al PP11 approvato con deliberazione di C.C. n.17 del 15/03/2007.





SUPERFICIE FONDARIA:

superficie fondiario	19.372,66 mq.
<hr/>	
	19.372,66 mq

SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

parcheggi pubblici P1:	944,31 mq
piste ciclabili U1:	1024,10 mq
viabilità e percorsi pedonali U1:	6576,84 mq
area di raccolta rifiuti U1:	40,24 mq
<hr/>	
	8585,49 mq

SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE:

verde pubblico S2:	2900,15 mq
<hr/>	
	2900,15 mq

TOTALE superficie comparto: 30858,30 mq

Destinazione d'uso: *Residenza*
 St: 30858,30 mq
 Sf: 19372,66 mq
 h dei fabbricati max: 7,00 m
 n° piani abitabili: 2
 n° indicativo unità abitative: 35

URBANIZZAZIONI

	RICHIESTI	DI PROGETTO
parcheggi pubblici P1: richiesti: (12 mq/100 mq SLU)	433,80 mq	944,31 mq
verde pubblico S2: richiesti: (80 mq/100 mq SLU)	2892,00 mq	2900,15 mq
piste ciclabili:		1024,10 mq
strade		4879,09 mq
marciapiedi		1036,46 mq.
area di raccolta rifiuti U1:		40,24 mq
strade con pavimentazione in terreno stabilizzato		661,29 mq

superficie fondiaria 19372,66 mq

Superficie Territoriale 30858,30 mq.

- perimetro del comparto
- limite zona inedificabile
(ml. 100 dall'eletrodotta ad alta tensione)
- limite fascia di tutela Rio Bertone
(ml. 150)
- cabina ENEL
- allineamenti fissi

- edifici plurifamiliari
- edifici mono o bifamiliari
- opera fuori comparto

n° lotto:	TIPOLOGIA:	Sup. LOTTO:	Sup. UTILE FABBRICATO:
1	Plurifamiliare	mq. 1358.42	mq. 480
2	Unifamiliare	mq. 1068.79	mq. 130
3	Unifamiliare	mq. 1081.69	mq. 130
4	Unifamiliare	mq. 1094.59	mq. 130
5	Unifamiliare	mq. 1106.42	mq. 130
6	Unifamiliare	mq. 1115.95	mq. 130
7	Unifamiliare	mq. 1127.14	mq. 130
8	Plurifamiliare	mq. 1483.74	mq. 480
9	Unifamiliare	mq. 1020.84	mq. 130
10	Unifamiliare	mq. 970.56	mq. 130
11	Unifamiliare	mq. 919.13	mq. 130
12	Unifamiliare	mq. 869.42	mq. 130
13	Unifamiliare	mq. 1109.64	mq. 130
14	Unifamiliare	mq. 761.93	mq. 130
15	Unifamiliare	mq. 734.67	mq. 130
16	Unifamiliare	mq. 705.20	mq. 130
17	Unifamiliare	mq. 822.72	mq. 130
18	Plurifamiliare	mq. 2021.81	mq. 695
TOTALE		mq. 19372.66	mq. 3615

Con riferimento ai dati tecnici sopra riportati si rileva che la superficie fondiaria complessiva, pari a 19.372,66 mq, risulta essere di poco superiore rispetto alla superficie catastale complessiva dei quattro appezzamenti di terreno pignorati, pari a 19.370 mq.

Con riferimento alla suddetta Convenzione Urbanistica, stipulata in data 11/07/2008, con atto del notaio dott. Giovanni Fontanabona, Rep. n. 88042, trascritto a Parma il 31/07/2008 ai nn. R.P.12585, R.G. 18442, regolante i rapporti tra il Comune di Felino e gli allora concessionari, si precisa che:

- **la convenzione, per effetto di proroghe "ex lege", scadrà il 03/01/2029**, pertanto il Piano Particolareggiato PP11 è tutt'ora vigente, secondo la documentazione approvata, è può essere attuato entro il nuovo termine di validità della convenzione;
- gli allora concessionari, con atto del notaio dott. Giovanni Fontanabona, in data 11/07/2008, Rep. n. 88043, trascritto a Parma il 31/07/2008 ai nn. R.P.12586, R.G. 18443, hanno ceduto gratuitamente, al Comune di Felino, le aree del comparto

destinate a pubblica utilità (per realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali viabilità, marciapiedi, parcheggi, piste ciclabili, aree per raccolta rifiuti, verde pubblico, ecc.);

- **non sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria** (in convenzione è previsto che il soggetto attuatore, a propria cura e spese, deve realizzare tali opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti i futuri edifici); per la realizzazione di tali opere in data 15/07/2010 è stato rilasciato il Permesso di costruire n.33/2010, i concessionari hanno depositato comunicazione di inizio dei relativi lavori, indicando la data di inizio al 20/06/2011, ma le opere non sono state eseguite, il titolo edilizio è scaduto e necessita di essere nuovamente richiesto;
- gli allora concessionari hanno costituito una fideiussione, mediante polizza assicurativa della Zurich, a garanzia del pagamento della somma prevista per le opere di urbanizzazione secondaria (la cui realizzazione è a cura dell'Amministrazione comunale) nonché a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore (la compagnia assicuratrice, sentita per le vie brevi, ha comunicato che risultano dei premi arretrati).

Nota

Tutto quanto riportato in perizia in ordine alla convenzione urbanistica e agli obblighi e oneri da essa nascenti è da intendersi riassuntivo.

L'esperto stimatore non si assume responsabilità per eventuali carenze e/o dimenticanze.

I soggetti interessati avranno cura di acquisire e/o approfondire tutte le necessarie informazioni dalla documentazione allegata alla presente perizia e/o presso gli enti / soggetti preposti.

Individuazione lotti

Considerata la natura degli immobili e la loro destinazione d'uso, si ritiene che la vendita possa avvenire solo in un unico lotto.

QUESITO 2)

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 02 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.

Gli immobili oggetto di stima sono quattro appezzamenti di terreno, senza sovrastanti costruzioni.

QUESITO 3)

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 2), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Gli immobili oggetto di stima sono ricadenti nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, denominato PP11, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 15/03/2007. Per tale comparto PP11, il Comune di Felino (PR) ha rilasciato i seguenti titoli edilizi abilitativi:

1. Permesso di costruire gratuito (PdC) n. 33/2010, rilasciato in data 15/07/2010, avente ad oggetto "Opere di urbanizzazione primaria PP11, a San Michele Gatti in Via Paolo Borsellino".

Tali opere di urbanizzazione non sono state realizzate e il relativo titolo edilizio è scaduto, pertanto necessita di essere nuovamente richiesto.

Destinazione urbanistica

Per il trasferimento degli immobili di che trattasi necessita il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

QUESITO 4)

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 41/2023, rilasciato dal Comune di Felino in data 22/12/2023.

Come riportato nella nota del 25/06/2024 (che si allega), a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Felino, tale CDU è da ritenersi ancora valido in quanto

non sono state approvate disposizioni urbanistiche differenti.

Ad ogni modo la scrivente si riserva di produrre nuovo CDU al momento del trasferimento degli immobili per vendita forzata.

QUESITO 5)

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza 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 ostantive sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Vi è rispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Gli immobili pignorati sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Felino (PR):

- foglio 18, particella 451, seminativo irriguo, classe 2, superficie 7953 mq, deduzioni D3 (*),

Reddito Dominicale € 59,56 Reddito Agrario € 78,04;

- foglio 18, particella 452, seminativo irriguo, classe 2, superficie 6373 mq, deduzioni D3 (*),

Reddito Dominicale € 47,73 Reddito Agrario € 62,54;

- foglio 18, particella 453, seminativo irriguo, classe 2, superficie 3024 mq, deduzioni D3 (*),

Reddito Dominicale € 22,65 Reddito Agrario € 29,67;

- foglio 18, particella 454, seminativo irriguo, classe 2, superficie 2020 mq, deduzioni D3 (*),

Reddito Dominicale € 15,13 Reddito Agrario € 19,82.

QUESITO 6)

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'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.

Il pignoramento trascritto in data 05/10/2022 presso l'Agenzia del Territorio, Uff. di PARMA, R.G. 21999, R.P. 16092, riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari di che trattasi, interamente appartenenti al debitore esecutato per la quota di 1/1.

Alla data di notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario di tali immobili in forza ad atto di compravendita del notaio dott. Giovanni Fontanabona in data 27/10/2008, Rep. n. 88.322, trascritto a Parma il 03/11/2008 ai nn. R.P.17238, R.G. 25509.

QUESITO 7)

Provveda l'esperto 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 opponibili all'acquirente.

Provenienza ventennale dei beni

Le unità immobiliari in esame sono pervenute al debitore esecutato per acquisto fattone dai signori, giusto atto di compravendita del notaio dott. Giovanni Fontanabona in data 27/10/2008, Rep. n. 88.322, Racc. 25.330, trascritto a Parma il 03/11/2008 ai nn. R.P.17238, R.G. 25509.

Ai suddetti signori tali immobili sono pervenuti per acquisto effettuato, per una maggior consistenza, dai signori, giusto atto di compravendita del notaio dott. Giorgio Chiari in data 02/07/2003, Rep. n. 53.150, Racc. 13.413, trascritto a Parma il 04/07/2003 al n. R.P.10.859.

Ai signori tali terreni sono così pervenuti:

- per quanto attiene all'originario mappale 41 del foglio 18, per acquisto fattone dalla, giusto atto del notaio dott. Giovanni Bergonzi in data 14/10/1976, Rep. n. 92.334, Racc. 3.570, trascritto a Parma il 10/11/1976 al n. R.P. 8.857 (con la precisazione che, con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio M. Millozza in data 07/05/2003, Rep.11603, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 25/05/2004 al n. R.P. 1545, (.....) – che con D.L. n. 419/1999 aveva incorporato la predetta – aveva dichiarato e riconosciuto che era stato pagato l'intero prezzo della compravendita di cui al suddetto rogito e, di conseguenza, era cessato il dominio riservato a favore della suddetta , poi, e i Signori erano divenuti pieni proprietari degli immobili, in ragione di 1/2 ciascuno;
- per quanto attiene all'originario mappale 193 del foglio 18, per acquisto fattone dal Sig., giusto atto del notaio dott. Giovanni Bergonzi in data 03/02/1977, Rep. n. 95257, trascritto a Parma il 03/03/1977 al n. R.P. 1941.

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

Gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 25/09/2009 al n. 4100 del Reg. Part., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con atto del 16/09/2009 a ministero del notaio dott. Giovanni Fontanabona, Rep. 89268/25930,

1a) a favore di, per la quota di 1/1,

1b) contro per la quota di 1/1.

2) Ipoteca volontaria iscritta a Parma il 06/02/2012 al n. 358 del Reg. Part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 27/01/2012 a ministero del notaio dott. Giovanni Fontanabona, Rep. 91912/27545,

2a) a favore di, per la quota di 1/1,

2b) contro per la quota di 1/1.

3) Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma rep. 3382 del 05/09/2022, trascritto a Parma in data 05/10/2022 al n. 16092 del Reg. Part.,

3a) a favore di, per la quota di 1/1,

3b) contro per la quota di 1/1.

QUESITO 8)

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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.

Indicazione della superficie lorda e commerciale con esplicitazione dei coefficienti utilizzati

Gli immobili oggetto di stima sono quattro appezzamenti di terreno aventi superficie catastale complessiva pari a 19.370 mq, corrispondente alla superficie commerciale.

Tali terreni sono ricompresi nella lottizzazione a carattere residenziale di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP), denominato PP11, pertanto sono suscettibili di utilizzazione edificatoria residenziale mediante lottizzazione e formazione di n.18 lotti con

capacità edificatoria massima complessiva (SLU) pari a 3.615 mq con possibilità di realizzazione di edifici mono/bifamiliari e plurifamiliari, su una superficie fondiaria di comparto pari a 19.372,66 mq.

Dalle tabelle sottostanti (dati tecnici ripresi dalla tabella della tavola 4 del PP11), si evince

comparto PP11 - tutti i lotti				PP11 - solo lotti unifamiliari		
lotti	sup. lotto	slu	indice	sup. lotto	slu	indice
1	1358,42	480	0,353			
2	1068,79	130	0,122	1068,79	130	0,122
3	1081,69	130	0,12	1081,69	130	0,12
4	1094,59	130	0,119	1094,59	130	0,119
5	1106,42	130	0,117	1106,42	130	0,117
6	1115,95	130	0,116	1115,95	130	0,116
7	1127,14	130	0,115	1127,14	130	0,115
8	1483,74	480	0,324			
9	1020,84	130	0,127	1020,84	130	0,127
10	970,56	130	0,134	970,56	130	0,134
11	919,13	130	0,141	919,13	130	0,141
12	869,42	130	0,15	869,42	130	0,15
13	1109,64	130	0,117	1109,64	130	0,117
14	761,93	130	0,171	761,93	130	0,171
15	734,67	130	0,177	734,67	130	0,177
16	705,2	130	0,184	705,2	130	0,184
17	822,72	130	0,158	822,72	130	0,158
18	2021,81	695	0,344			
	19372,66	3605	0,186	14508,69	1950	0,134

che per i quindici lotti con tipologia costruttiva mono/bifamiliare l'indice di edificabilità medio è pari a 0,134 che si eleva a 0,186 prendendo in considerazione anche i tre lotti con tipologia costruttiva plurifamiliare.

Si segnala che, sommando le superfici lorde utili (SLU) di tutti i diciotto lotti, così come riportate nella tabella di tav.4 e in tutti gli elaborati del PP11, la SLU totale risulta essere pari a 3605 mq (10 mq in meno rispetto ai 3615 indicati).

Determinazione valore di mercato

Come già detto, ad oggi l'unico possibile utilizzo di tali terreni è quello di dar corso alla convenzione urbanistica a suo tempo stipulata col comune e tutt'ora vigente e, pertanto, lottizzare l'area realizzando le previste opere di urbanizzazione, trasformando, in tal modo, gli attuali quattro appezzamenti di terreno in 18 lotti edificabili, in conformità al PPIP approvato.

Considerato che nelle immediate vicinanze sono già stati attuati altri piani di lottizzazione, portati a termine, da cui sono scaturiti dei lotti edificabili recentemente alienati, ne consegue che per il bene "lotti edificabili" esiste un mercato attivo che consente di determinare il più probabile valore di mercato dei futuri lotti edificabili che scaturiranno dalla lottizzazione PP11 di che trattasi.

Pertanto, al fine di determinare il valore commerciale degli immobili in esame, lo scrivente esperto stimatore ha individuato, quale idoneo criterio di stima, quello del più probabile "valore di trasformazione" che consente di valutare il valore di immobili che al momento della stima si trovano nella condizione di essere trasformati.

Il valore di trasformazione, dunque, consente di stimare il più probabile valore dell'immobile, allo stato attuale, ottenuto mediante differenza tra il valore di mercato dei beni post trasformazione (quindi a lavori ultimati), in questo caso i lotti edificabili, e il costo della trasformazione stessa che, nel caso in esame, sarà dato dalla somma di tutte le spese necessarie per lottizzare l'area, secondo la formula $V_{tr} = V_{btr} - K_{tr}$, dove

V_{tr} è il valore di trasformazione

V_{btr} è il valore di mercato del bene trasformato

K_{tr} è il costo della trasformazione.

Per determinare V_{btr} , ovvero il valore di mercato del bene a trasformazione ultimata, che in questo caso sono i lotti edificabili, la valutazione viene effettuata adottando il "metodo sintetico comparativo" che consiste nel prendere in considerazione i prezzi di mercato per beni simili (comparabili) presenti in zona. Si è proceduto, pertanto, ad esperire indagini conoscitive di mercato raccogliendo dati certi desunti dagli atti di compravendita di lotti edificabili ubicati in una vicina lottizzazione.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie commerciale degli immobili, come sopra indicata, e la stima effettuata è da considerarsi a corpo e non a misura.

Considerato che attraverso tale metodo la stima è tanto più accurata quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a beni con caratteristiche paragonabili ubicati in zona, lo scrivente esperto stimatore ha tenuto conto dei seguenti dati, desunti dai rogiti più recenti.

data rogito	estremi catastali	superficie lotto	SLU rogito	indice di edificabilità	prezzo di vendita	prezzo unitario
25/06/2024	fg. 18 mapp.	1200 mq	179,00 mq	0,1492	€ 130.000	€/mq 108,33
02/05/2024	fg. 18 mapp.	1206 mq	191,66 mq	0,1589	€ 130.000	€/mq 107,79

La media fra i prezzi unitari sopra indicati è pari a 108,06 €/mq che la scrivente ritiene applicabile sia per i lotti con tipologia costruttiva mono/bifamiliare, che hanno un indice di

edificabilità medio simile a quello dei comparabili, che per i lotti con tipologia costruttiva plurifamiliare, in quanto, pur avendo un indice di edificabilità maggiore, la loro vendita potrà risultare più difficoltosa in quanto meno appetibili.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale innanzi indicata, si ottiene il seguente valore commerciale:

	superficie totale	prezzo unitario	VALORE COMMERCIALE
Lotti edificabili comparto PP11	19.370	€/mq 108,60	€ 2.103.582,00

Per cui $V_{btr} = € 2.103.582,00$

Per determinare K_{tr} , ovvero il costo della trasformazione, bisogna determinare e sommare tutti i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione che, in questo caso, sono:

1) costi di costruzione diretti - costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: la scrivente ha proceduto ad aggiornare il computo metrico estimativo allegato al PdC n.33/2010, utilizzando prevalentemente i prezzi desunti dal Prezzario Regione Emilia Romagna, anno 2025, per quelli non presenti si è proceduto alla rivalutazione monetaria. L'importo totale ottenuto è pari ad € 1.293.690,99 (si allega CME aggiornato);

2) costi di costruzione indiretti - versamento dell'importo di € 61.577,25 previsto per opere di urbanizzazione secondaria la cui realizzazione è a cura dell'Amministrazione comunale; premi per costituzione di fidejussione assicurativa a garanzia del pagamento della somma prevista per le opere di urbanizzazione secondaria nonché a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: sulla scorta della polizza stipulata dal precedente soggetto attuatore si stima un premio complessivo di € 33.600,00 per quattro anni (€ 8.400,00 all'anno); spese tecniche per realizzazione opere di urbanizzazione primaria (presentazione titolo edilizio, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, spese notarili per aggiornamento convenzione), bolli, diritti di segreteria, ecc.: si stima un importo pari ad € 65.000,00 onnicomprensivo; spese tecniche per collaudo: si stima un importo pari ad € 20.000,00 onnicomprensivo. L'importo totale ottenuto per costi di costruzione indiretti è pari ad € 180.177,25;

3) interessi passivi: si procede al calcolo degli oneri finanziari per via sintetica, cioè come

percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti per complessivi € 59.000,00 (pari a circa il 4%);

4) utile dell'impresa: si calcola, quale profitto spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione, un importo pari a circa il 15% del valore di mercato finale, ottenendo € 316.000,00.

Per cui $K_{tr} = € 1.848.868,24$ (costo della trasformazione ottenuto come sommatoria dei suddetti costi).

Determiniamo dunque il valore di trasformazione per differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa $V_{tr} = V_{btr} - K_{tr}$, ottenendo:

$$V_{tr} = € (2.103.582,00 - 1.848.868,24) = € 254.713,76$$

Tenuto conto che il valore da determinare è il valore di mercato del bene all'attualità (e non alla futura data di ultimazione dei lavori) si procede ad attualizzare il valore di trasformazione innanzi determinato ipotizzando una durata dell'intervento pari a 4 anni ed un tasso di

rendimento del 3%, ottenendo: Valore di mercato attuale = $V_{tr} \times \frac{1}{(1 + 3\%)^4} =$

$$= € 254.713,76 \times \frac{1}{(1 + 3\%)^4} = € 226.309,88 \text{ arrotondato ad } € 230.000,00.$$

Riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi (art. 2922 c.c.):

$$€ 230.000,00 - 10\% = € 207.000,00.$$

Valore finale dei beni

Il valore finale dei suddetti beni, al netto delle predette decurtazioni e abbattimenti, è pari ad **€ 207.000,00**.

QUESITO 9)

Provveda l'esperto 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, se necessario, al relativo frazionamento catastale sottoponendo la situazione al G.E. per l'autorizzazione.

Come precisato nel quesito 1) trattasi di lotto unico.

QUESITO 10)

Provveda l'esperto 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 dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'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 via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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.

Gli immobili sono nella disponibilità del debitore esecutato.

Vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

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

Gli immobili sono gravati da tutti gli obblighi e oneri nascenti dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/07/2008, con atto del notaio dott. Giovanni Fontanabona, Rep. n. 88042, trascritto a Parma il 31/07/2008 ai nn. R.P.12585, R.G. 18442, regolante i rapporti tra il Comune di Felino e i soggetti concessionari, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, a carattere residenziale, denominato PP11, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 15/03/2007.

Dall'atto di provenienza si evince, inoltre, che esiste l'impegno di trasferire tutte le servitù di passaggio delle reti tecnologiche, per destinazione del "pater familias", esistenti su uno dei mappali già ceduto gratuitamente al Comune di Felino, sugli altri mappali oggetto di cessione nonché sui mappali pignorati oggetto della presente perizia.

Verifica sull'esistenza di censo, livello o uso civico

Dalla documentazione in atti e reperita non risulta l'esistenza di tali pesi e/o oneri.

Enti condominiali

Nessuno.

QUESITO 11)

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 12)

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nella presente perizia e in allegato sono riportati l'estratto di mappa catastale e gli elaborati di progetto relativi al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato PP11, nonché la documentazione fotografica.

QUESITO 13)

Provveda l'esperto 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.

Si allega alla presente perizia lo schema per la pubblicità immobiliare.

Parma, 31 marzo 2025



L'Esperto Stimatore
arch. Maria Monopoli

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maria Monopoli".

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Estratto di mappa
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Atti del Piano Particolareggiato PP11 con relative delibere
- 5) Copia Convenzione urbanistica
- 6) Copia atto cessione gratuita aree pubblica utilità
- 7) Titoli edilizi elencati in perizia
- 8) Ispezione ipotecaria
- 9) Copia atto di provenienza
- 10) CDU e nota del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Felino
- 11) CME opere urbanizzazione primaria aggiornato
- 12) Schema con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 13) Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)