



**TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 91/24**

VERSIONE PRIVACY

ESECUTATI:

CREDITORI PROCEDENTI:

CONSULENTE TECNICO: Geom. Flavio Baratta

nominato con provvedimento in data 13/12/2024

I CONTROLLO PRELIMINARE

1.1 MODALITA' DI DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE E VERIFICA DELLA STESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messsina Vitrano, notaio in Corleone e datata 08/07/2024 copre il ventennio a ritroso a partire dalla data del pignoramento e fino al 04 luglio 2024. Risale fino all'atto di acquisto derivativo (atto Dott. Giovanni Bergonzi del 21/06/1987 per la quota di $\frac{1}{4}$ ed atto Giovanni Bergonzi del 06/09/1987 per la quota di $\frac{3}{4}$ comprendendo il periodo dall'atto di provenienza agli attuali proprietari esecutati. Nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile.

1.2 GENERALITA' DELL'ESECUTATO

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

- Terreni nel **Comune di Neviano degli Arduini (PR)** censiti al Catasto Terreni di detto comune al **foglio 18** particella 53 cons. 22 are e 80 centiare, foglio 18 particella 59 cons. 53 are e 70 centiare foglio 18 particella 60 cons. 11 are e 40 centiare, foglio 18 particella 62 cons. 57 are di proprietà di
- Fabbricato nel Comune di Neviano degli Arduini (PR) strada della Pioppina distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 18 particella 503 cat. A/4 vani 7

1.4 CORRISPONDENZA FRA LA SITUAZIONE ATTUALE E LA DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Vi è corrispondenza

1.5 SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da una abitazione monofamiliare collabente e terreni limitrofi alla stessa. Per la sua conformazione non ne è economicamente proponibile la suddivisione in lotti

1.6 MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA IN COMPROPRIETA'

Non vi sono altri comproprietari non pignorati

II LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO COLLABENTE E TERRENI LIMITROFI IN NEVIANO DEGLI ARDUINI

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Quanto pignorato è costituito da un fabbricato censito come abitazione ma di fatto in stato di abbandono ed in parte crollato e da terreni limitrofi al predetto fabbricato. Il tutto è posto nelle vicinanze dell'abitato di Neviano degli Arduini dal quale dista in linea d'aria poche centinaia di metri ma che di fatto è raggiungibile solo a piedi in quanto la vecchia mulattiera da cui un tempo il fabbricato era servito è in stato di abbandono ed invasa dalla vegetazione

Ubicazione: I beni sono posti in Comune di Neviano degli Arduini (PR), loc Pioppina

Dati catastali: quanto al fabbricato **al catasto fabbricati** del Comune di Neviano degli Arduini (PR)

- al Foglio 18 mappale 503 cat. A/4 classe 5 strada della Pioppina Piano T-1 vani 7,0
superficie catastale totale mq. 129 escluse aree scoperte mq. 129 Rendita Euro 234,99

Al solo fine della corrispondenza con il catasto terreni si precisa che l'area di sedime del fabbricato figura al catasto terreni del Comune di Neviano degli Arduini al foglio 18 m.le 503 ente urbano di mq. 250.

Il fabbricato figura al catasto intestato a

Quanto ai terreni **al catasto terreni** del Comune di Neviano degli Arduini (PR) al foglio 18

-particella 53 seminativo arborato di classe 4 cons. 2280 mq reddito dominicale E. 4,71
reddito agrario E. 8,83

-particella 59 seminativo di classe 5 cons. 5370 mq reddito dominicale E. 6,93 reddito agrario E. 15,25

-particella 60 bosco ceduo di classe 3 cons. 1140 mq reddito dominicale E. 0,88 reddito agrario E. 0,24

-particella 62 seminativo arborato di classe 3 cons. 5700 mq reddito dominicale E. 17,66 reddito agrario E. 26,49

Si precisa che l'intestazione catastale riporta come intestati per la quota di $\frac{3}{4}$ in comunione dei beni e per la quota di $\frac{1}{4}$ in comunione dei beni.

Confini: i beni formano nel loro complesso un unico appezzamento confinante a partire da nord con i mappali 52 - 54 – 56 - 57 – 539 – 274 – 70 del foglio 18 del catasto terreni del Comune di Neviano degli Arduini e con Rio della Pioppina.

2.2 STATO DI POSSESSO

Il bene è libero

2.3 PROVENIENZA

La quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dei terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Neviano degli Arduini al foglio 18 particelle 53, 59, 60,62 è pervenuta a per acquisto da con atto del notaio Dott. Giovanni Bergonzi rep. 411144 del 21/06/1987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Parma il 22/7/1987 ai n. 8804/6354.

La quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà dei terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Neviano degli Arduini al foglio 18 particelle 53, 59, 60,62 è pervenuta per acquisto da con atto del notaio Dott. Giovanni Bergonzi rep. 416261 del 06/09/1987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Parma il 09/10/1987 ai n. 11460/8145.

La quota dell'intera piena proprietà del fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Neviano degli Arduini al foglio 18 particella 503 è pervenuta a per acquisto da con atto del notaio Dott. Giovanni

Bergonzi rep. 411144 del 21/06/1987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Parma il 22/7/1987 ai n. 8804/6354.

2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

che rimarranno a carico dell'acquirente:

Rimarranno a carico dell'acquirente i vincoli derivanti dalla situazione oggettiva del bene quali una evidente servitù di elettrodotto

che saranno cancellati a cura e spese dalla procedura (pregiudizievoli)

- 1) In data 15/11/2010 ai n. 23509/4856 è stata iscritta ipoteca giudiziale conseguentemente a decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna rep. 2378 del 09/11/2010 a favore d' _____ a garanzia di Euro 383.727,41 di capitale e per un totale di Euro 420.000,00. Grava anche su altri immobili non colpiti dal pignoramento per cui è esecuzione.
- 2) In data 01/12/2010 ai n. 24899/5127 è stata iscritta ipoteca giudiziale conseguentemente a decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma rep. 2963 del 30/11/2010 a favore di _____ a garanzia di Euro 451.555,49 di capitale e per un totale di Euro 480.000,00. Grava anche su altri soggetti e su altri immobili non colpiti dal pignoramento per cui è esecuzione. NB a margine risulta ipoteca giudiziale n. 4709 del 07/03/2011 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Parma rep 2963 e di cui si dirà oltre.
- 3) In data 15/02/2011 ai n. 3088/549 è stata iscritta ipoteca giudiziale conseguentemente a decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza rep. 146 del 19/01/2011 a favore di _____ a garanzia di Euro 76.984,83 di capitale e per un totale di Euro 87.852,83. Grava anche su altri soggetti e su altri immobili non colpiti dal pignoramento per cui è esecuzione.
- 4) In data 07/03/2011 ai n. 4709/858 è stata iscritta ipoteca giudiziale conseguentemente a decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma rep. 2963 del 30/11/2010 a favore di _____ a garanzia di Euro 451.555,49 di capitale e per un totale di Euro 480.000,00. Grava anche su altri soggetti e su altri immobili non colpiti dal pignoramento per cui è esecuzione. NB ipoteca in rettifica alla formalità 01/12/2010 n. 24899/5127
- 5) In data 11/05/2011 ai n. 9590/1877 è stata iscritta ipoteca giudiziale conseguentemente a decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza rep. 1642 del

20/04/2011 a favore di

a garanzia di

Euro 18.720,93 di capitale e per un totale di Euro 22.977,63. Grava anche su altri soggetti e su altri immobili non colpiti dal pignoramento per cui è esecuzione

- 6) In data 04/07/2024 ai n. 13991/10636 è stato trascritto verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Parma il 30/05/2024 rep. 2407 a favore di

2.5 VERIFICHE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

Il fabbricato ha origini remote e stante le condizioni oggettive e la tipologia costruttiva si può dichiarare che la sua costruzione è iniziata prima del 01/09/1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Neviano non sono state ritrovate pratiche edilizie che lo riguardino mentre la planimetria catastale, essendo un ex fabbricato rurale non era nei vecchi atti catastali e la prima presentata è quella in atti, datata 12/01/1996.

Stante le condizioni fatiscenti e l'oggettiva pericolosità di accedere all'immobile non è stato possibile verificare la corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Il fabbricato è comunque in condizioni tali per cui la rendita oggi presente nel data-base catastale è sicuramente maggiore di quella che risulterebbe da un accatastamento nelle condizioni attuali che porterebbe ad attribuire al fabbricato la classificazione di "edificio collabente" con rendita uguale a zero.

2.6 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non vi è amministratore condominiale.

2.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Quanto pignorato è costituita da un fabbricato censito come abitazione ma di fatto in stato di abbandono ed in parte crollato e da terreni limitrofi al predetto fabbricato. Il tutto è posto nelle vicinanze dell'abitato di Neviano degli Arduini dal quale dista in linea d'aria poche centinaia di metri ma che di fatto è raggiungibile solo a piedi in quanto la vecchia mulattiera da cui un tempo il fabbricato era servito è in stato di abbandono ed invasa dalla vegetazione. In merito a detta mulattiera non si è riscontrato la presenza di una servitù di passaggio menzionata negli atti di provenienza.





Il fabbricato ha il tetto in parte crollato e si presenta semisommerso da rovi e rampicanti. Attraverso una apertura è stato possibile visionare l'interno ma non si è ritenuto di accedere a causa della situazione di instabilità e di oggettivo pericolo di crolli. Da quanto si è potuto vedere è privo di impianti e in condizioni di estrema obsolescenza. Dall'esame della planimetria catastale emerge che la casa è stata dichiarata in parte su due piani fuori terra e come costituita da cucina, tinello, soggiorno, sala bagno e cantina al piano terra e da due camere al piano primo. Sempre dall'esame della planimetria catastale si nota che gli ambienti avevano dimensioni ed altezze ridotte e le camere erano raggiungibili con botola attraverso una ripida scala.



I terreni sono acclivi, un tempo seminativi per buona parte ma ora, a causa della situazione di abbandono sono ricoperti da arbusti, rovi, ginestre ed alberature di vario genere. Sono in parte attraversati da una linea aerea dell'alta tensione e sono privi di appetibilità per un uso agricolo.



Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Neviano degli Arduini, che si allega alla presente ed al quale si rimanda per ogni migliore precisazione, emerge che i terreni non sono edificabili e sono ricompresi in massima parte in "Ambito E1-zona produttiva agricola".

Le condizioni di manutenzione sono pessime

2.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA E VALORE DEL BENE

Il bene è stato stimato secondo il metodo della stima comparativa, basato sul confronto fra i prezzi di beni simili o assimilabili richiesti di recente in zone limitrofe o comunque paragonabili con quella in cui il bene si trova. A tale scopo si è effettuata una ricerca presso operatori del settore ed un confronto con le offerte del mercato immobiliare in zona. Come dato marginale si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il Listino della Borsa Immobiliare di Parma.

Ai fini valutativi, sono poi stati considerati in modo particolare il pessimo stato dell'immobile, la mancanza di qualsiasi infrastruttura e servizio, la necessità di ripristinare la strada di accesso.

Il calcolo della superficie commerciale del fabbricato è stato effettuato misurando in scala sulla planimetria catastale in quanto le condizioni del bene non ne permettono il rilievo metrico.

Sono state considerate la superficie dei muri esterni e delle tramezzature per intero, la cantina al 50% mentre l'area cortilizia catastalmente assegnata al fabbricato è stata considerata al 1% in quanto ormai ridotta a boscaglia.

Si è così ottenuta una superficie commerciale totale di mq 136,00 circa composta di circa 126,50 mq commerciali per la parte "abitativa", 7,00 mq commerciali per la cantina e 2,50 mq commerciali per l'area "cortilizia".

In merito ai terreni si è considerato la mancanza di appetibilità per uno sfruttamento a fini agricoli, la inedificabilità, la presenza di una servitù di elettrodotto, la acclività. La superficie considerata per la stima è quella catastale in quanto i terreni non sono fisicamente delimitati.

Sulla scorta di quanto sopra si è così determinato il valore di stima:

superficie commerciale del fabbricato	mq. 136,00 x Euro/mq 100 = Euro 13.600,00
superficie catastale dei terreni	mq, 14.490 x Euro/mq 0,30 = Euro 4.347,00
sommano Euro 17.947,00	

deduzione per abbattimento forfettario previsto dal quesito dovuto alla differenza di costo degli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno e non sui valori catastali e sulla mancata garanzia per vizi occulti.	17.947,00 x -20% = <u>Euro - 3.589,40</u>
restano Euro 14.357,60	

che si arrotondano ad Euro 14.300,00

3.0 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI PIGNORATI

Secondo il tecnico scrivente il valore finale di quanto pignorato è pari a Euro 14.300,00 (diconsi Euro quattordicimila-trecento/00)

Noceto lì 14 aprile 2025

Geom. Flavio Baratta

Allegati:

- 1) Ricevuta raccomandata di inizio operazioni all'esecutato
- 2) visura catastale attuale
- 3) estratto di mappa catasto terreni
- 4) planimetria catastale del fabbricato

- 5) documentazione fotografica
- 6) copia atto di provenienza Bergonzi rep 411144
- 7) copia atto di provenienza Bergonzi rep 416261
- 8) ispezione ipotecaria finale
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) schema con descrizione sintetica
- 11) perizia "privacy", depurata dei dati personali
- 12) attestazione di invio di copia della perizia all'esecutato, al precedente ed agli intervenuti