



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4 DI 4

QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'

**RELATIVA AD ABITAZIONE, AUTORIMESSA, FABBRICATO PER ATTIVITÀ
AGRICOLE E TERRENI AGRICOLI, FRAZ. SANT'ANDREA N. 20, BUSSETO (PR)**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 32/2020+73/2020

GIUDICE: DOTT. DI CARLUCCIO SALVATORE

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: ING. IUNIOR SIMONE SILVAGNI

nominato con provvedimento in data 01/10/2024

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 15/10/2024

Parma, li 07/02/2025

E. E. Ing. iunior Simone Silvagni



RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

I

1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Regime patrimoniale: coniugato in data 02/08/1996 con _____ in regime di separazione dei beni

Regime patrimoniale: stato libero

Regime patrimoniale: stato libero per decesso del coniuge _____ dal 09/12/2016

2. RECAPITI:

Non reperito

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

- Procedura E.I. 32/2020:

.....intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili, in appresso indicati, del sig.

- **Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$** dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale sito nel Comune di Parma, Str. Giuseppe Garibaldi n. 57 e precisamente sito al quinto piano, cui è annesso un vano ad uso cantina al piano interrato, appartamento cui è altresì annesso un vano ad uso soffitta al sesto piano (sottotetto); il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sez. urbana 1, foglio 29, particella 229, sub. 15, strada Giuseppe Garibaldi n. 57, piano 5-6-S1, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 112 mq totale escluse aree scoperte mq 112, rendita euro 1.000,38



- **Quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficaria** di un'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso immobiliare sito nel Comune di Fontanellato (PR), Via Trieste n. 1/a, denominato "Condominio Park Brambilla", adibito a parcheggio interrato e precisamente: vano ad uso autorimessa (secondo quanto riportato nel titolo di provenienza del notaio Carlo Maria Canali in data 12 settembre 2014, rep. n. 19459 destinata a pertinenza dell'abitazione identificata al Catasto Fabbricati di Fontanellato al foglio 30, particella 1278, sub. 7). Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) Foglio 30, particella 1361, sub. 25, Via Celino Brambilla snc, piano S1, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, superficie catastatale 17 mq, rendita 67,40.

- Procedura E.I. 73/2020:

...quanto a

- **La piena proprietà** di abitazione di tipo civile posta in Parma Strada Garibaldi n. 57, piano 6-S1, censita al Catasto Fabbricati di Parma sez. 1, Foglio 29, particella 229, sub 17, cat A/2, vani 3, rendita euro 336,21

...quanto a

- **Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare** facente parte dell'edificio condominiale sito nel Comune di Parma, Str. Giuseppe Garibaldi n. 57 e precisamente sito al quinto piano, cui è annesso un vano ad uso cantina al piano interrato, appartamento cui è altresì annesso un vano ad uso soffitta al sesto piano (sottotetto); il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sez. urbana 1, foglio 29, particella 229, sub. 15, strada Giuseppe Garibaldi n. 57, piano 5-6-S1, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 112 mq totale escluse aree scoperte mq 112, rendita euro 1.000,38
- **Quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficaria** di un'unità immobiliare posta al piano interrato del complesso immobiliare sito nel Comune di Fontanellato (PR), Via Trieste n. 1/a, denominato "Condominio Park Bambilla", adibito a parcheggio interrato e precisamente: vano ad uso autorimessa (secondo quanto riportato nel titolo di provenienza del notaio Carlo Maria Canali in data 12 settembre 2014, rep. n. 19459 destinata a pertinenza dell'abitazione identificata al Catasto Fabbricati di Fontanellato al foglio 30, particella 1278, sub. 7). Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) Foglio 30, particella 1361, sub. 25, Via Celino



Brambilla snc, piano S1, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, superficie catastatale 17 mq, rendita 67,40.

- **Quota di ½ dell'usufrutto** di abitazione di tipo civile censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR) Piazza G. Garibaldi al foglio 30, particella 1278, sub 7, cat. A/2, classe 4 di vani 5,5, euro 724,33, piano T-1

N.B.: In data 29/10/2020 è stata autorizzata dal G.E. l'estensione del pignoramento per ulteriore quota di ½ dell'usufrutto divenendo pertanto oggetto di pignoramento la quota di 1/1

- **Piena proprietà** di abitazione di tipo economico censita al catasto Fabbricati nel Comune di Busseto (PR) foglio 41, particella 79, sub 1, cat. A/3, classe 3 consistenza 8 vani, rendita 681,72 indirizzo Frazione Sant'Andrea n. 20, piano T-1-2
- **Piena proprietà** di autorimessa censita al catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR) foglio 41, particella 79, sub 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 133,25, indirizzo Frazione Sant'Andrea n. 20, piano T
- **Piena proprietà** di fabbricato per attività agricole censita al catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR) foglio 41, particella 79, sub 3, cat. D/10, rendita 438, indirizzo Frazione Sant'Andrea n. 20, piano T
- **Piena proprietà** di terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Busseto:
 - Foglio 41, Part. 16, semin. irrig. di are 29,80, R.D. euro 27,70 e R.A. euro 29,24
 - Foglio 41, Part. 22, semin. irrig. di ha 3.44.74, R.D. euro 320,48 e R.A. euro 338,28
 - Foglio 41, Part. 80, semin. irrig. di are 41,72, R.D. euro 38,78 e R.A. euro 40,94

2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

C'è sostanziale corrispondenza nella descrizione dei beni.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente preso atto degli immobili oggetto di pignoramento, ritiene che gli stessi possano identificarsi nei seguenti lotti di vendita e precisamente:



- **LOTTO 1 DI 4:** Quota di 1/1 di proprietà di relativa ad appartamento al piano quinto con cantina al piano interrato e soffitta al piano sesto sito in Parma (PR), Str. Giuseppe Garibaldi n. 57
- **LOTTO 2 DI 4:** Quota di 1/1 di proprietà di relativa ad appartamento al piano sesto con cantina al piano interrato sito in Parma (PR), Str. Giuseppe Garibaldi n. 57
- **LOTTO 3 DI 4:** Quota di 1/1 dell'usufrutto di abitazione sita in Fontanellato (PR) Piazza G. Garibaldi n. 6 e Quota di 1/1 della proprietà superficaria di autorimessa sita in Fontanellato (PR), Via Trieste n. 1/a
- **LOTTO 4 DI 4:** Quota di 1/1 di proprietà di abitazione, autorimessa, fabbricato per attività agricole e terreni agricoli, Fraz. Sant'Andrea n. 20, Busseto (PR)

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROMIETÀ

I beni oggetto del pignoramento appartengono:

LOTTO 1 DI 4:

- è intestatario della quota di 1/2 della piena proprietà (ESECUTATO)
- è intestataria della quota di 1/2 della piena proprietà (ESECUTATO)

LOTTO 2 DI 4:

- è intestataria della quota di 1/1 della piena proprietà (ESECUTATO)

LOTTO 3 DI 4:

- è intestatario della quota di 1/2 della proprietà superficaria dell'autorimessa (ESECUTATO) (Comune di Fontanellato: Diritto di Proprietà per l'area)
- è intestataria della quota di 1/2 della proprietà superficaria dell'autorimessa (ESECUTATO) (Comune di Fontanellato: Diritto di Proprietà per l'area)
- è intestataria della quota di 1/1 dell'usufrutto dell'abitazione (ESECUTATO)
- è intestataria della quota di 1/2 della nuda proprietà dell'abitazione (NON ESECUTATO)
- è intestatario della quota di 1/2 della nuda proprietà dell'abitazione (NON ESECUTATO)

LOTTO 4 DI 4:

- è intestataria della quota di 1/1 della piena proprietà (ESECUTATO)



III

LOTTO 4 DI 4

BENI IN BUSSETO (PR)

Fraz. Sant'Andrea

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Regime patrimoniale: stato libero per decesso del coniuge dal 09/12/2016

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

- è intestataria della quota di 1/1 di proprietà

Indirizzo: Fraz Sant'Andrea 20 e limitrofi.

Tipologia (appartamento, negozio, ecc.): abitazione fatiscente, autorimessa, fabbricato per attività agricole e terreni agricoli

Piano: si omette

Superficie commerciale:

L'estensione complessiva del compendio immobiliare è:

A tot = 41.626 mq

determinata dalla somma delle aree catastali dei mappali dei terreni agricoli facenti parte del lotto.

Oltre al map. 79 su cui insistono i fabbricati oggetto di perizia

Numero dei Vani: (dati catastali)

Abitazione: Vani 8, Sup. Cat. 191 mq, Totale escluse aree scoperte 191 mq

Autorimessa: Consistenza 35 mq



Terreni: Sup. totale 41.626 mq Si rimanda al paragrafo 11, alla tabella riportante gli estremi catastali e la natura dei terreni

Estremi Catastali:

Immobile C.F. Comune di Fontanellato:

- abitazione di tipo economico censita al catasto Fabbricati nel Comune di Busseto (PR) foglio 41, particella 79, sub 1, cat. A/3, classe 3 consistenza 8 vani, rendita 681,72 indirizzo Frazione Sant'Andrea n. 20, piano T-1-2
- autorimessa censita al catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR) foglio 41, particella 79, sub 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 133,25, indirizzo Frazione Sant'Andrea n. 20, piano T
- fabbricato per attività agricole censita al catasto Fabbricati del Comune di Busseto (PR) foglio 41, particella 79, sub 3, cat. D/10, rendita 438, indirizzo Frazione Sant'Andrea n. 20, piano T
- terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Busseto:
 - Foglio 41, Part. 16, semin. irrig. di are 29,80, R.D. euro 27,70 e R.A. euro 29,24
 - Foglio 41, Part. 22, semin. irrig. di ha 3.44.74, R.D. euro 320,48 e R.A. euro 338,28
 - Foglio 41, Part. 80, semin. irrig. di are 41,72, R.D. euro 38,78 e R.A. euro 40,94

Confini: (tratti dalla documentazione in atti d'ufficio e verificati in loco)

- il compendio immobiliare costituito dai mapp. 79, 80 e 22 nel suo complesso confina da nord a ovest in senso orario con mapp. 11, 69, 38, 19, 76, 71, strada Borre, 26 e 36
- Il mapp. 16 confina da nord a ovest in senso orario con altro foglio, map. 17, 38 e 41

Eventuali Pertinenze e Accessori

Abitazione fatiscente, autorimessa, fabbricato per attività agricole e terreni agricoli

Eventuali millesimi di Parti Comuni

Compendio immobiliare indipendente

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

ABITAZIONE, AUTORIMESSA E FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE



♦ *Stabile*: i fabbricati oggetto di perizia sono immobili fatiscenti e in stato di abbandono, di origine rurale e destinati un tempo all'attività agricola, essendo posti nella campagna della periferia di Busseto.

L'edificio abitativo e l'annesso fabbricato per attività agricole è realizzato in muratura di laterizio intonacato esternamente, sviluppato su tre livelli fuori terra con copertura a due falde inclinate con solaio in travetti prefabbricati e tegole in laterizio.

L'autorimessa è esterna e strutturalmente indipendente e si eleva per un piano fuori terra.

Esternamente si completa con area cortilizia verde di pertinenza del complesso immobiliare che confina con i terreni agricoli di proprietà e oggetto di procedura esecutiva.

La parte dei fabbricati risulta in evidente stato di abbandono con un vistoso quadro fessurativo diffuso sulle pareti esterne.



Esterno 1





Esterno 2



Esterno 3





Esterno 4



Esterno 5





Interno 1



Interno 2





Interno 3



Interno 4



Esterno 6



Esterno 7





Esterno 8

Composizione interna:

Non è stato possibile entrare stante lo stato di abbandono in cui versa lo stabile.

Accessi:

Si accede al lotto direttamente da Strada Borre.

Condizioni di Manutenzione:

Lo stato di conservazione dei fabbricati è nel complesso fatiscente, mentre i terreni sono in buono stato di manutenzione essendo peraltro oggetto di contratto di locazione, per cui si rimanda al paragrafo 6.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il fabbricato è posto nella campagna a circa 4 km Sud-Ovest da Busseto in una zona a destinazione prevalentemente agricola.

I principali servizi (negozi, scuole, supermercati, banche, ecc.) più vicini sono in paese così come i servizi di trasporto pubblico.





5. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto è posto nel Comune di Busseto (PR), a circa 40 km a nord-ovest della città di Parma in zona pianeggiante della campagna della provincia mediamente posti a 45 m slm, in una zona a destinazione prevalentemente agricola, non servita nelle immediate vicinanze del servizio di trasporto pubblico.

Dati dell'Amministratore

Non presente

6. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è attualmente ceduto in locazione alla



In base alle risultanze delle ricerche effettuate presso l’Agenzia dell’Entrate esiste il contratto di locazione, che si allega in calce alla presente.

Immobili oggetto di locazione: Comune di Fontanellato (PR)

a) Intestati a _____ :

- C.T. Fg. 41, Mapp. 16-22-80 (Estesi per ha 4.16.26)

Durata del contratto: dal 11/11/2020 al 10/11/2026

Data di stipula: 11/11/2020

Importo canone annuo: € 2.520,00 che si ritiene congruo.

Contratto non opponibile al decreto di trasferimento.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle informazioni riportate nella documentazione allegata agli atti e da quanto reperito dal sottoscritto si evince che la provenienza ventennale degli immobili costituenti il lotto in oggetto è la seguente:

Provenienza A

Gli appezzamenti di terreno individuati al foglio 41, particella 22 e già particella 23 e 24 appartenevano da epoca anteriore al ventennio ai signori _____, nato a Busseto (PR) il 7 gennaio 1907,

_____, nata a Busseto (PR) il 13 settembre 1922 per la quota di 3/12 ciascuno,

_____, nato a Busseto (PR) il 12 dicembre 1908, per la quota di 4/12, _____, nata a Busseto (PR) il 2 aprile 1912 e _____, nato a Busseto (PR)

il 15 settembre 1912, per la quota di 1/12 ciascuno, per averli acquistati con atto del notaio Alberto Carrara Verdi in data 28 ottobre 1962, rep. n. 6755/1286 (registrato a Busseto (PR) il 13 novembre 1962 al n. 111, vol. 76 e trascritto a Parma in data 24 novembre 1962 al n. 7126 del reg. part.).

Con atto di cessione del notaio Alberto Carrara Verdi in data 29 aprile 1971, rep. n. 36299/3127 (registrato a Busseto (PR) il 13 maggio 1971 al n. 246, vol. 83 e trascritto a Parma in data 19 maggio 1971 al n. 4254 del reg. part.) i predetti _____ cedevano, i diritti ad

essi spettanti pari ad una quota di comproprietà di 6/12, sugli immobili in oggetto al predetto a _____.

Alla morte di _____, avvenuta in data 21 marzo 1986 (dichiarazione di successione n. 77 vol. 374, registrata a Fidenza (PR) il 29 febbraio 1988 e trascritta a Parma il 2



maggio 1988 al n. 4104 del reg. part.) tutti i diritti ad esso spettanti sugli immobili in oggetto si devolvevano, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Alberto Carrara Verdi in data 21 marzo 1986, rep. n. 163826 (registrato a Fidenza (PR) in data 28 maggio 1986 al n. 1311, vol. 192), alle figlie _____, nata a Busseto (PR) il 13 gennaio 1939 e _____ nata a Busseto (PR) il 27 maggio 1942, per la quota di 10/24 ciascuna; col gravame del diritto di usufrutto a favore del coniuge _____, sopra identificata.

Alla morte di _____, avvenuta in data 3 gennaio 1991 (dichiarazione di successione n. 37 vol. 400, registrata a Fidenza (PR) il 2 luglio 1991 e trascritta a Parma il 22 febbraio 1997 al n. 2000 del reg. part.) tutti i diritti ad esso spettanti sugli immobili in oggetto si devolvevano, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Alberto Carrara Verdi in data 3 maggio 1991, rep. n. 261177 (registrato a Fidenza (PR) in data 17 maggio 1991 al n. 431), alle nipoti _____ e _____, sopra identificate, per la quota di 1/24 ciascuna.

Con atto di donazione e divisione del notaio Alberto Carrara Verdi in data 22 dicembre 1997, rep. 388707/10701 (trascritto a Parma in data 21 gennaio 1998 ai nn. 746 e 747 del reg. part.) in primo luogo la predetta _____ donava la propria quota di comproprietà di 1/12 sugli immobili in oggetto, alle predette figlie _____ e _____ in parti uguali, ed in secondo luogo le suddette _____ e _____ procedevano alla divisione assegnando gli immobili in oggetto alla signora _____.

Infine a seguito della morte della predetta _____, avvenuta il 19 febbraio 2006, veniva a cessare il diritto di usufrutto.

Provenienza B

Gli appezzamenti di terreno individuati al foglio 41, particella 16 e già particella 20, appartenevano da epoca anteriore al ventennio ai signori _____, nato a Busseto (PR) il 12 dicembre 1908, per la quota di 4/5 e _____, nato a Busseto (PR) il 15 settembre 1912, per la quota di 1/5.

Alla morte di _____, avvenuta in data 21 marzo 1986 (dichiarazione di successione n. 77 vol. 374, registrata a Fidenza (PR) il 29 febbraio 1988 e trascritta a Parma il 2 maggio 1988 al n. 4104 del reg. part.) tutti i diritti ad esso spettanti sugli immobili in oggetto si devolvevano, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Alberto Carrara



Verdi in data 21 marzo 1986, rep. n. 163826 (registrato a Fidenza (PR) in data 28 maggio 1986 al n. 1311, vol 192), alle figlie , nata a Busseto (PR) il 13 gennaio 1939 e nata a Busseto (PR) il 27 maggio 1942, per la quota di 4/10 ciascuna; col gravame del diritto di usufrutto a favore del coniuge , nata a Busseto (PR) il 2 aprile 1912.

Alla morte di , avvenuta in data 3 gennaio 1991 (dichiarazione di successione n. 37 vol. 400, registrata a Fidenza (PR) il 2 luglio 1991 e trascritta a Parma il 22 febbraio 1997 al n. 2000 del reg. part.) tutti i diritti ad esso spettanti sugli immobili in oggetto si devolvevano, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Alberto Carrara Verdi in data 3 maggio 1991, rep. n. 261177 (registrato a Fidenza (PR) in data 17 maggio 1991 al n. 431), alle nipoti e , sopra identificate, per la quota di 1/10 ciascuna.

Con atto di divisione del notaio Alberto Carrara Verdi in data 22 dicembre 1997, rep. 388707/10701 (trascritto a Parma in data 21 gennaio 1998 al n. 747 del reg. part.) gli immobili venivano assegnati alla suddetta .

Infine a seguito della morte della predetta , avvenuta il 19 febbraio 2000, veniva a cessare il diritto di usufrutto.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed 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;

Si rimanda al paragrafo 9 per i vincoli urbanistici.

Gli immobili in oggetto risultano interessati da vincoli, obblighi, diritti, servitù se e in quanto ancora esistenti, risultanti dagli originari titoli di provenienza e, in particolare:

- atto ai rogiti notaio Michele Micheli in data 8 novembre 1985, rep. n. 4252, trascritto a Parma in data 21 novembre 1985 al n. 8903 reg. part., riguardante la particella 22 del foglio 41.



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

Nel ventennio, limitatamente alla quota di proprietà del debitore, risulta la seguente formalità pregiudizievole:

1) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Parma il 23 gennaio 2017 al n. 210 del reg. part., per € 250.000,00 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma in data 14 dicembre 2016, rep. n. 3446, gravante i seguenti

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato

Foglio 30, particella 1361, subalterno 25

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato

Foglio 30, particella 1278, subalterno 7

Unità negoziale n. 3

Catasto Fabbricati del Comune di Parma

Sezione urbana 1, foglio 29, particella 229, subalterno 15

Unità negoziale n.4

Catasto Fabbricati del Comune di Busseto

Foglio 41, particella 16, 22, 80

Unità negoziale n. 5

Catasto Fabbricati del Comune di Parma

Sezione urbana 1, foglio 29, particella 229, subalterno 17

A FAVORE

domicilio ipotecario eletto c/o Avv.

G.U. Tedeschi, Parma, Via P. Onorio, 1, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà superficaria; relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/1, per il diritto di usufrutto; relativamente alle unità negoziali n.ri 3,4 e 5, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà



CONTRO

relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà superficiaria;
relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/2, per il diritto di usufrutto; relativamente
all'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà;

, nata a Busseto (PR) il giorno 13 gennaio 1939, codice fiscale

, relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2, per il diritto di
proprietà superficiaria; relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/2, per il diritto di
usufrutto; relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà,
relativamente all'unità negoziale n. 4, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà;

, nata a Parma il giorno 20 maggio 1966, codice fiscale

, relativamente all'unità negoziale n. 5 per la quota di 1/1, per il diritto di
proprietà.

2) **Atto Giudiziario** (verbale pignoramento immobiliare) del Tribunale di Parma in data 22 giugno
2020, rep. n. 1769, trascritto a Parma il 30 luglio 2020 al n. 9205 del reg. part., gravante i seguenti

IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Catasto Fabbricati del Comune di Parma

Sezione urbana 1, foglio 29, particella 229, subalterno 15

Unità negoziale n. 2

Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato

Foglio 30, particella 1361, subalterno 25

Unità negoziale n. 3

Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato

Foglio 30, particella 1278, subalterno 7

Unità negoziale n.4

Catasto Fabbricati del Comune di Busseto

Foglio 41, particella 79, subalterni 1,2,3



Catasto Terreni del Comune di Busseto

Foglio 41, particella 16, 22, 80

Unità negoziale n. 5

Catasto Fabbricati del Comune di Parma

Sezione urbana 1, foglio 29, particella 229, subalterno 17

A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n.

1, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà; relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà superficiaria; relativamente alle unità negoziali n. 3, per la quota di 1/2, per il diritto di usufrutto; relativamente alle unità negoziali nn. 4 e 5, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

CONTRO

, nata a Parma il giorno 20 maggio 1966, codice fiscale , relativamente all'unità negoziale n. 5 per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

, nata a Busseto (PR) il giorno 13 gennaio 1939, codice fiscale , relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà; relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/2, per il diritto di proprietà superficiaria; relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/2, per il diritto di usufrutto, relativamente all'unità negoziale n. 4, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

Nota bene: si rimanda a quanto sopra precisato in ordine all'oggetto del pignoramento dei beni in Fontanellato punto B (che colpisce l'unità immobiliare identificata al foglio 30, particella 1278 sub. 7 per il diritto di usufrutto in ragione di 1/2 in capo alla signora , mentre alla stessa compete il diritto di usufrutto per l'intero).

Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla documentazione prodotta in atti d'ufficio ai sensi dell'art. 567 c.p.c., oltre al controllo del sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, attraverso Ispezione Ipotecaria, allegata in calce alla presente.



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

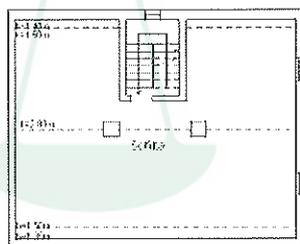
Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Busseto:

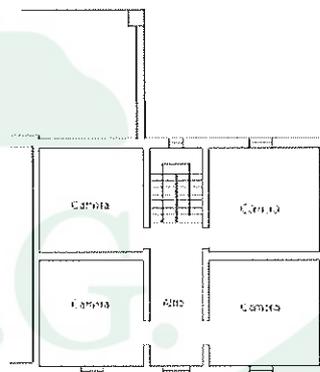
Nessuna

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio di Parma:

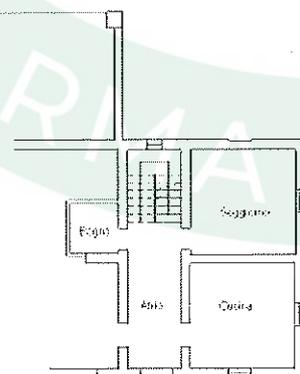
Per quanto potuto constatare dall'esterno dei fabbricati, non si riscontrano difformità di rilievo



Piano Secondo Hm = 1.85 m



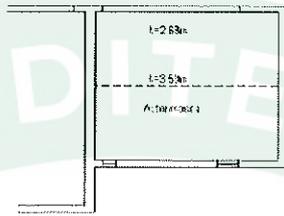
Piano Primo H= 2.80 m



Piano Terra Hm= 2.95 m

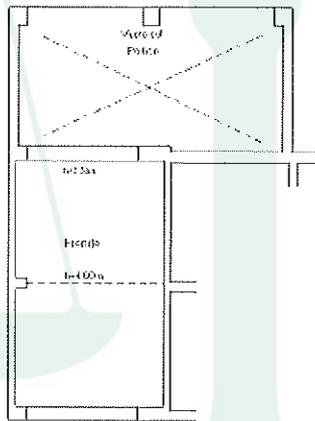
Planim Catastale sub 1



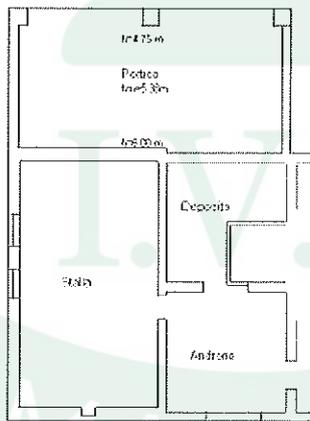


Piano Terra Hm= 2.95 m

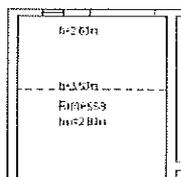
Planim Catastale sub 2



Piano Primo Hm=3.72 m



Piano Terra H=2.85 m



Planim Catastale sub 3



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega in calce alla presente

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Esistenza di coltivatori confinanti: Il terreno è caratterizzato dalla presenza di coltivatori confinanti.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

La stima del lotto oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (pendenza del terreno, orientamento, luminosità, salubrità della zona, comodità di accesso, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche funzionali e distributive del compendio, le caratteristiche geologiche e topografiche, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

L'estensione complessiva del compendio immobiliare è:

A tot = 41.626 mq

determinata dalla somma delle aree catastali dei mappali dei terreni agricoli facenti parte del lotto.

Oltre al map. 79 su cui insistono i fabbricati oggetto di perizia.

STIMA TERRENI AGRICOLI

Prendendo come riferimento il Valore agricolo medio (VAM) 2024 per la Regione agraria n. 5 della Provincia di Parma, lo scrivente ritiene comunque opportuno, per il caso in questione, applicare un coefficiente correttivo ai valori unitari.

Si riporta di seguito la specifica della valutazione.

FG.	MAP.	QUALITA'	SUP.	VAM	COEFF. CORRET.	VAL. UNIT.	TOT. INTERO	QUOTA	TOT. QUOTA
			mq	€/mq	-	€/mq	€		€
41	16	Seminativo irriguo	2.980	4,00	0,95	3,800	11.324,00	1	11.324,00
41	22	Seminativo irriguo	34.474	4,00	0,95	3,800	131.001,20	1	131.001,20
41	80	Seminativo irriguo	4.172	4,00	0,95	3,800	15.853,60	1	15.853,60
TOTALE			41.626				158.178,80		158.178,80



STIMA FABBRICATI

Visto lo stato di conservazione degli immobili oggetto di perizia lo scrivente ritiene di assegnare un valore unitario univoco per l'intera struttura determinato forfettariamente in € 100,00 / mq.

Le aree sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Si riporta di seguito la specifica della valutazione.

FABBRICATO: Abitazione e accessori
(Fig. 41, Map. 79, Sub. 1-2-3)

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI DESTINAZ.	SUPERF. COMMERC. (mq)	VAL. UNIT. €/mq	TOT. €
terra	abitazione	57,00	1	57,00	100,00	5.700,00
primo	abitazione	100,00	1	100,00	100,00	10.000,00
secondo	soffitta	100,00	1	100,00	100,00	10.000,00
terra	rimessa	34,00	1	34,00	100,00	3.400,00
terra/primo	fienile, stalla, deposito, rimessa	174,00	1	174,00	100,00	17.400,00
TOTALE		465,00	-	465,00	-	46.500,00

CALCOLO VALUTAZIONE FINALE

terreni	€	158.178,80
fabbricati	€	46.500,00
TOTALE STIMATO	€	204.678,80
DETRAZIONE REGOLARIZZAZIONI (SOMMATORIA TOTALE)	€	-
TOTALE (QUOTA 1/1)		204.678,80
ABBATTIMENTO FORFETTARIO 20 % dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e sull'assenza di garanzia per vizi occulti	€	40.935,76
TOTALE FINALE (QUOTA 1/1)		163.743,04

VALORE FINALE CALCOLATO (in arrotondamento): € 163.700,00



12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale della quota di 1/1 del lotto in oggetto è pari a:

€ 163.700,00

(diconsi euro centosessantatremilasettecento/00)

13. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a:

Imposta di registro

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna

* * *

Certo di aver ben adempiuto al gradito incarico conferitomi, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni che si ritenessero necessarie.

Parma, li 07/02/2025

E. E. Ing. iunior Simone Silvagni

