

Tribunale di Rovigo

Procedura di Liquidazione Controllata

promossa da:

n. Gen. Rep. 29/2024

Giudice delegato: **Dott.ssa Benedetta Barbera**

Liquidatore: **Avv. Stefania Traniello Gradassi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 3 – Banzola di
Salsomaggiore e Medesano

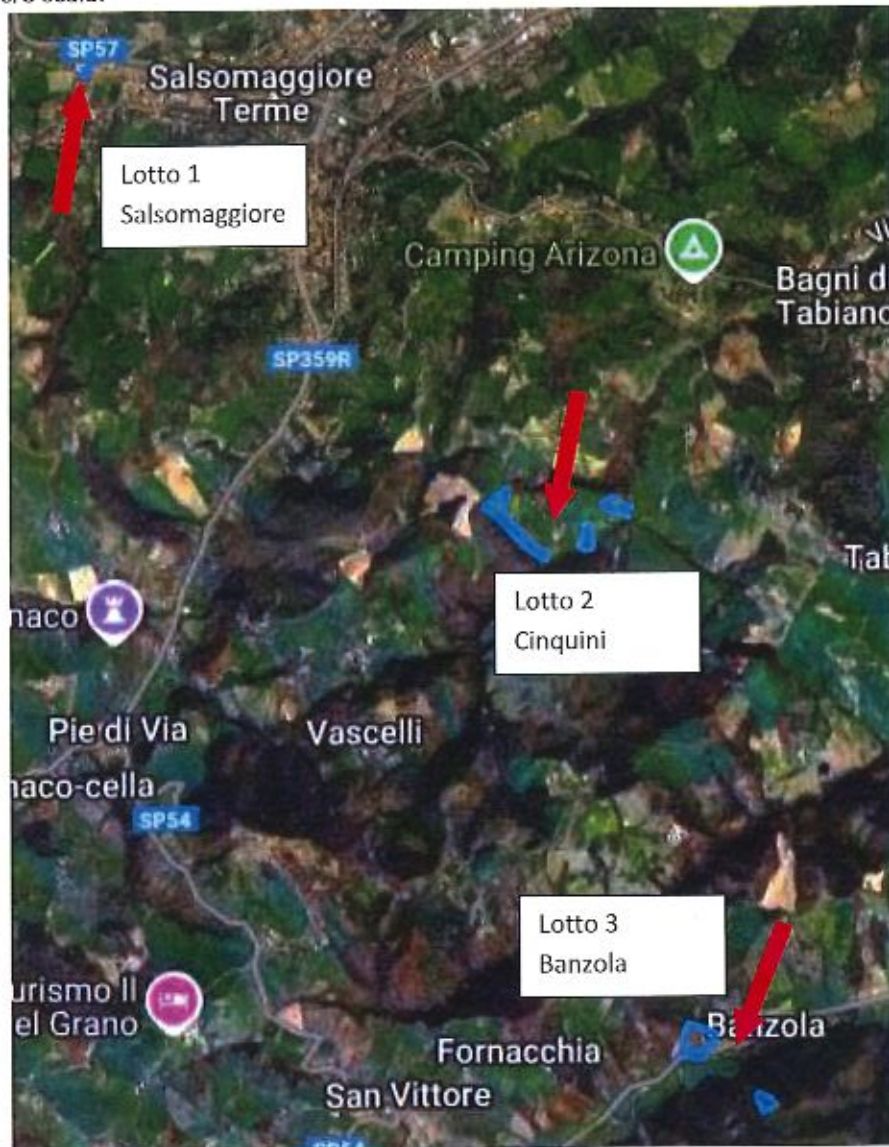


Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri dello Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 21550
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it

PREMESSA

I beni oggetto della presente Liquidazione Controllata sono situati in 3 località e per tale motivo vengono individuati 3 lotti.

Di seguito, perimetrati in azzurro, si riporta la loro individuazione indicata da freccia rossa su foto aerea a macro scala:



Di seguito l'individuazione su foto aerea e catasto del Lotto 3 – Banzola di Salsomaggiore e Medesano



1° corpo:



2° corpo:



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**1. Dati Catastali**

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto 3: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3, quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato bifamiliare oltre alla quota di 1/2 di proprietà di garage e la quota di 2/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco.

Corpo: A (descrizione catastale ripresa dal DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:Intestazione:

-

Proprietà 1/1 in regime di

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, LOCALITA' BANZOLI n. 3, Piano T - 1, Rendita Catastale € 746,28, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestazione:

-

Proprietà 720/1440 in regime di

-

Proprietà 720/1440;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168 sub. 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3, Piano T, Rendita Catastale € 91,41, derivante da VARIAZIONE del 08/07/2019 Pratica n. PR0174387 in atti dal 08/07/2019 DICHIARAZIONE ART.19 DL 78/10 (n.126599.1/2019);

- **Foglio 76, particella 169**, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3A, Piano T, Rendita Catastale € 79,22, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168**, qualità Ente Urbano, superficie 1775 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/06/2019 Pratica n. PR0169384 in atti dal 24/06/2019 presentato il 24/06/2019 (n. 169384.1/2019);

- **Foglio 76, particella 169**, qualità Ente Urbano, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALÉ del 30/11/1987 in atti dal 23/01/1996 (n. 159.1/1987).

Intestazione:

-

Proprietà 2/3 in regime di

-

Proprietà 1/3;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 159**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 1640 mq, reddito

- dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,08 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
- **Foglio 76, particella 160**, qualità Incolt Ster, classe -, superficie 3330 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
 - **Foglio 76, particella 161**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 4500 mq, reddito dominicale € 6,97, reddito agrario € 17,43 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
 - **Foglio 76, particella 162**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 2880 mq, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,15 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
 - **Foglio 76, particella 163**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 1480 mq, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,08 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
 - **Foglio 76, particella 167**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 6585 mq, reddito dominicale € 10,20, reddito agrario € 25,51 derivante da Tipo Mappale del 30/11/1987 in atti dal 23/01/1996 (n. 159.1/1987);
 - **Foglio 76, particella 203**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 550 mq, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,03 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
 - **Foglio 76, particella 204**, qualità Incolt Prod, classe 1, superficie 660 mq, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,07 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

Catasto Terreni, Comune di Medesano (PR),

- **Foglio 14, particella 89**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 5790 mq, reddito dominicale € 10,47, reddito agrario € 23,92 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976.

2. Stato di possesso

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 3

Corpo: A

Possesso: gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da uno dei comproprietari ad eccezione dell'unità abitativa che risultava libera.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 3

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, limitatamente al piano terreno.

4. Creditori Iscritti

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 3

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) _____ 2)

5. Comproprietari

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 3

Corpo: A

Comproprietari:

- 1
dei garage e di 1/3 dei terreni.

, Proprietà ½

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 3

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

7. Prezzo

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 3;

PREZZO: € 86.900,00

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla 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, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati 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, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla

procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Diformità urbanistico edilizie;
- Diformità Catastali;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; Il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su 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, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI", della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su 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; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in Salsomaggiore Terme (PR)
LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3

Lotto: 3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al decreto L.C. risulta completa? SI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: Salsomaggiore Terme (PR), LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3, quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato bifamiliare oltre alla quota di 1/2 di proprietà di garage e la quota di 2/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco.

Quota e tipologia del diritto (descrizione catastale ripresa dal DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

-

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, LOCALITA' BANZOLI n. 3, Piano T - 1, Rendita Catastale € 746,28, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Piena proprietà per la quota di 1/2 dei seguenti beni:

Intestazione:

-

Proprietà 720/1440 in regime di separazione dei beni;

-

Proprietà 720/1440;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168 sub. 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3, Piano T, Rendita Catastale € 91,41, derivante da VARIAZIONE del 08/07/2019 Pratica n. PR0174387 in atti dal 08/07/2019 DICHIARAZIONE ART.19 DL 78/10 (n.126599.1/2019);

- **Foglio 76, particella 169**, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3A, Piano T, Rendita Catastale € 79,22, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168**, qualità Ente Urbano, superficie 1775 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/06/2019 Pratica n. PR0169384 in atti dal 24/06/2019 presentato il 24/06/2019 (n. 169384.1/2019);

- **Foglio 76, particella 169**, qualità Ente Urbano, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALÉ del 30/11/1987 in atti dal 23/01/1996 (n. 159.1/1987).

Piena proprietà per la quota di 2/3 dei seguenti beni:

Intestazione:

-

Proprietà 2/3 in regime di separazione dei beni;

-

Proprietà 1/3;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 159**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 1640 mq, reddito dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,08 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
- **Foglio 76, particella 160**, qualità Incolt Ster, classe -, superficie 3330 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
- **Foglio 76, particella 161**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 4500 mq, reddito dominicale € 6,97, reddito agrario € 17,43 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
- **Foglio 76, particella 162**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 2880 mq, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,15 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
- **Foglio 76, particella 163**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 1480 mq, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,08 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
- **Foglio 76, particella 167**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 6585 mq, reddito dominicale € 10,20, reddito agrario € 25,51 derivante da Tipo Mappale del 30/11/1987 in atti dal 23/01/1996 (n. 159.1/1987);
- **Foglio 76, particella 203**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 550 mq, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,03 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);
- **Foglio 76, particella 204**, qualità Incolt Prod, classe 1, superficie 660 mq, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,07 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

Catasto Terreni, Comune di Medosano (PR),

- **Foglio 14, particella 89**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 5790 mq, reddito dominicale € 10,47, reddito agrario € 23,92 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976.

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze delle particelle sulle quali risultano edificati i fabbricati, secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Il mappale 168 con le particelle 167, 172 e strada pubblica.
- Il mappale 169 con la particella 168.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Modeste differenze nell'indicazione delle altezze interne nel garage sub. 4.

Per la difformità indicata non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria in quanto le variazioni non comportano la modifica del classamento o della consistenza dell'immobile così come indicato nelle Circolari Agenzia Entrate Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla **quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato bifamiliare oltre alla quota di 1/2 di proprietà di garage e la quota di 2/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco.**

Caratteristiche zona: periferica di Salsomaggiore Terme (PR).

Area urbanistica: a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro di Salsomaggiore Terme dista circa 6 km (in linea d'aria).

Attrazioni paesaggistiche: Salsomaggiore Terme è una rinomata località termale,

famosa per le sue acque salsobromiodiche, già conosciute dai Romani e dai Celli per l'estrazione del sale, ma scoperte per le proprietà curative solo nel 1839. La storia della città è strettamente legata allo sviluppo del termalismo, iniziato con i primi esperimenti terapeutici del medico e culminato con la costruzione del maestoso Palazzo Berzieri, esempio di stile Liberty-Deco.

Attrazioni storiche: ampia presenza di borghi e di castelli, che caratterizzano le colline nei dintorni di Salsomaggiore Terme. Tra i castelli vicini più belli ci sono il castello di Scipione, il castello di Tabiano, il castello di Contignaco, il castello di Bargone ed il castello della Gallinella; questi cinque castelli sono detti "i castelli del sale" perché nel medioevo erano posti a protezione delle saline di Salsomaggiore che rappresentavano un tesoro preziosissimo.

Principali collegamenti pubblici: Salsomaggiore Terme è servito dal servizio di autobus sia urbano che extraurbano.

Servizi offerti: nel centro del comune sono presenti negozi al dettaglio, scuole, ufficio postale, luoghi di aggregazione e di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dal Promotore quale "*dante causa*", in data 30 gennaio 2025 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Parma (prot. n. 9309 del 30/01/2025 riportata in Allegato n. 11), che con risposte prot. n. 15574 e 15576 del 14/02/2025, comunicava la presenza della scrittura privata registrata in data 14/01/2019 al n. 105 Serie 3T, con la quale venivano affittati i terreni agricoli ed il fabbricato rurale censiti al foglio 59 non afferenti al presente lotto. Alla data del sopralluogo (16/05/2025) l'unità abitativa risultava libera mentre i garage erano utilizzati dal comproprietario. Si precisa che non è stato possibile visionare la porzione interna della residenza al piano terra in quanto, al momento del sopralluogo, la porta di accesso risultava forzata e non apribile. Il Proponente dichiara che vi è perfetta corrispondenza fra quanto evidenziato in planimetria catastale ed interno della suddetta porzione di fabbrica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non ne risultano nel ventennio esaminato. Con verifica di aggiornamento del 19/07/2025 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Parma, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

non ne risultano dalla documentazione in atti; nell'atto di provenienza il dichiarava di essere coniugato in regime di .

Atti di asservimento urbanistico:

Dall'atto di provenienza risulta il seguente vincolo: non ne risultano dalla documentazione in atti.

Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dall'esame della documentazione in atti.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di _____ **contro** _____
 derivante da concessione a garanzia di mutuo, con atto Rep. n. 24664/5576 della Dott.ssa Laura Riboni in data 15/05/2007, iscritta a Parma in data 13/06/2007 ai nn. R.G. 15630, R.P. 3894.
 Ipoteca: € 360.000,00; Capitale: € 240.000,00.

L'ipoteca colpisce tra le altre la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Fabbricati, foglio 76, particella 168 sub. 2, la quota di 1/2 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Fabbricati, foglio 76, particella 169 e la quota di 2/3 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Terreni, foglio 76, particelle 204, 203, 167, 163, 162, 161, 160, 159 e del terreno posto in comune di Medesano, foglio 14 particella 89.

2 - Ipoteca legale a favore di _____ **contro** _____
 , derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs. 46/99 e 193/01, con atto Rep. n. 104878/78 di Equitalia Emilia Nord S.p.a. in data 27/11/2009, iscritta a Parma in data 16/12/2009 ai nn. R.G. 27506, R.P. 5526.
 Ipoteca: € 50.086,08; Capitale: € 25.043,04.

L'ipoteca colpisce tra le altre la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Fabbricati, foglio 76, particella 168 sub. 2, la quota di 1/2 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Fabbricati, foglio 76, particella 169 e la quota di 2/3 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Terreni, foglio 76, particelle 204, 203, 167, 163, 162, 161, 160, 159 e del terreno posto in comune di Medesano, foglio 14 particella 89.

Pignoramenti:

nessuno.

Altre trascrizioni:

1 - Atto giudiziario a favore di **Massa Creditori Liquidazione Controllata del patrimonio di** _____ **contro** _____ **derivante da** Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio per atto del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 74/2024 in data 27/11/2024, trascritto a Parma in data 27/12/2024 ai nn. R.G. 27219, R.P. 20676.

L'atto colpisce tra gli altri la quota di 1/2 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Fabbricati, foglio 76, particella 169 e 168 sub. 4 e degli immobili distinti al Catasto Terreni, foglio 76, particelle 169 e 168, la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Fabbricati, foglio 76, particella 168 sub. 2 e la quota di 2/3 di proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni, comune di Salsomaggiore Terme, foglio 76, particelle 159, 160, 161, 162, 163, 167, 203, 204 e nel comune di Medesano, foglio 14 particella 89.

Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Parma nel ventennio esaminato.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 19/07/2025 presso la Conservatoria di Parma si è proceduto alla ispezione Ipotecaria: a carico del Proponente non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non conosciuto
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute	dato non conosciuto

al momento della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non conosciuto
Millesimi di proprietà:	non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	si limitatamente al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non conosciuto
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulle servitù:	Sull'area scoperta insistono allacciamenti ai servizi mantenuti distinti a costituire reciproche servitù che l'Aggiudicatario dovrà gestire d'accordo con il comproprietario.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	Nell'atto di provenienza è specificato che l'area cortiliva del mappale 168 è comune all'unità immobiliare censita con il sub. 1. Il bene in vendita fa parte di un più ampio fabbricato; sono e saranno parti comuni dell'intero edificio tutto quanto previsto dall'art. 1117 e seguenti del C.C., tra cui in particolare i muri perimetrali ed il tetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME

Con atto a rogito Notaio Pietro Sozzi in data 8 maggio 1979 Rep. N. 2660/1264, registrato a Parma il 28 maggio 1979 al n. 4068 vol. 581 ed ivi trascritto in data 6 giugno 1979 al n. 5002 reg. part.,

vendevano ai

(PR) il 21 gennaio 1939, che acquistavano in regime di comunione dei beni, la quota di 4/25 (quattro venticinquesimi) sugli immobili in oggetto; in data 1939 decedeva in

al quale succedevano per legge la coniuge :

, e la figlia :

, in parti uguali tra loro; il compendio ereditario comprendeva la quota di 41/180 (quarantuno centottantesimi) sugli immobili in oggetto (denuncia di successione registrata a Fidenza il 22 giugno 1981 al n. 12 vol. 344 e trascritta a Parma in data 12 agosto 1981 al n. 7906 reg. part.); con atto a rogito Notaio Pietro Sozzi in data 28 aprile 1984 Rep. N. 6272/3545, registrato a Fidenza il 15 maggio 1984 al n. 1400 vol. 186 e trascritto a Parma in data 23 maggio 1984 al n. 5129 reg. part., la :

, vendeva ai

e , che acquistavano in regime di comunione dei beni, la quota di 140/1440 (centoquaranta millequattrocentoquarantesimi) sugli immobili

in oggetto; in data 22 maggio 1993 decedeva , alla quale succedeva per legge la figlia ; il compendio ereditario comprendeva la quota di 41/360 (quarantuno trecentosessantesimi) sugli immobili in oggetto (denuncia di successione registrata a Fidenza il 19 novembre 1993 al n. 506 vol. 500 e trascritta a Parma in data 12 gennaio 2002 al n. 524 reg. part.); in data 25 febbraio 2001 decedeva il , al quale succedevano per legge la coniuge , e il figlio in parti uguali tra loro; il compendio ereditario comprendeva la quota di 128/1440 (centoventotto millequattrocentoquarantesimi) sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati e la quota di 2/25 (due venticinquesimi) sugli immobili di cui al Catasto Terreni (denuncia di successione registrata a Fidenza il 23 agosto 2001 al n. 541 vol. 508 e trascritta a Parma in data 30 aprile 2005 al n. 7878 reg. part.); con sentenza di usucapione del Tribunale di Parma in data 5 giugno 2003 Rep. N. 1129, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Parma in data 17 dicembre 2003 al n. 19427 reg. part., veniva accertata la proprietà della della quota di 21/25 (ventuno venticinquesimi) sugli immobili di cui al Catasto Terreni e della quota di 780/1440 (settecento millequattrocentoquarantesimi) sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati;

Titolare/Proprietario:

-

BENI IN MEDESANO

per la quota di 1/2 (un mezzo) in forza della successione legittima alla madre sopra riportata; con sentenza di usucapione del Tribunale di Parma in data 5 giugno 2003 Rep. N. 1129, sopra citata, veniva accertata la proprietà della : della restante quota di 1/2 dei beni in parola.

Quanto al mapp. 168 sub. 2**Titolare/Proprietario:**

-

, proprietà per 1/1;
dal **15/05/2007** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Laura Riboni, Notaio in Busseto, Rep. n. 24663 del 15/05/2007, trascritto a Parma in data 13/06/2007 ai nn. R.G. 15627, R.P. 8806.

Quanto al mapp. 169**Titolare/Proprietario:**

-

, proprietà per 1/2;
- , proprietà per 1/2;
dal **15/05/2007** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Laura Riboni, Notaio in Busseto, Rep. n. 24663 del 15/05/2007, trascritto a Parma in data 13/06/2007 ai nn. R.G. 15627, R.P. 8806.

Quanto ai mapp. 159, 160, 161, 162, 163, 167, 203 e 204**Titolare/Proprietario:**

-

, proprietà per 2/3;
- , proprietà per 1/3;
dal **15/05/2007** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Laura Riboni, Notaio in Busseto, Rep. n. 24663 del 15/05/2007, trascritto a Parma in data 13/06/2007 ai nn. R.G. 15627, R.P. 8806.

Quanto al mapp. 89**Titolare/Proprietario:**

-

, proprietà per 2/3;
- , proprietà per 1/3;
dal **15/05/2007** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Laura Riboni, Notaio in Busseto, Rep. n. 24663 del 15/05/2007, trascritto a Parma in data 13/06/2007 ai nn. R.G. 15629, R.P. 8808.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Salsomaggiore Terme, prot. n. 7960 del 07/03/2025, sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche:

Identificativo: 6968/1964

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta.

Per lavori: costruzione di stalla ed ampliamento casa colonica.

Nulla Osta prot. n. 1633 prot. n. 06968 rilasciato in data 16/07/1964.

Identificativo: 741/1983

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione di edificare e di trasformazione urbanistica.

Per lavori: lavori di sistemazione igienica del fabbricato di abitazione posto in località Banzola.

Concessione n. 741 rilasciata in data 12/07/1983, richiesta in data 05/03/1983.

Identificativo: 1813/1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione di edificare e di trasformazione urbanistica.

Per lavori: lavori di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione, variante in corso d'opera a concessione edilizia già rilasciata in data 12/07/1983 n. 741.

Concessione n. 1813 rilasciata in data 25/09/1984, richiesta in data 19/05/1984.

Identificativo: 5437/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985.

Per lavori: costruzione di fabbricato accessorio ad uso autorimessa.

Concessione in sanatoria U.T. n. 5437/86 rilasciata in data 26/08/1998, prot. Gen. n. 13666/86, richiesta di sanatoria in data 30/08/1986.

Identificativo: 186/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: realizzazione di opere interne consistenti in:

- Demolizione e nuova realizzazione di vano scala;
- Demolizione bagno nel pianerottolo e realizzazione di un bagno al piano terra ed uno al piano primo;
- Realizzazione di nuovi pavimenti, intonaci e tinteggi;
- Sostituzione di serramenti interni.

D.I.A. presentata in data 21/06/1997, prot. 186. Comunicazione di fine lavori presentata in data 27/01/1998 prot. n. 1957, i lavori sono terminati in data 15/01/1998.

Identificativo: 1/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: variante alla DIA n. 186/1997 per piccole variazioni nelle misure interne.

D.I.A. presentata in data 10/01/1998, prot. 1. Comunicazione di fine lavori presentata in data 27/01/1998 prot. n. 1957, i lavori sono terminati in data 15/01/1998.

Identificativo: 4/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della L.R. n. 23/2004.

Per lavori: opere realizzate in difformità al Nulla Osta 1633 del 16/07/1964 e alla C.E. n. 741 del 12/07/1983.

Richiesta di sanatoria presentata in data 23/01/2007, prot. 4/07 e Concessione rilasciata in data 15/03/2007 prot. Gen. n. 8430.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche ricevute, con particolare riferimento alle pratiche di sanatoria del 1986 per l'autorimessa e del 2007 per l'unità abitativa, precisando che non è stato possibile visionare due delle stanze del piano terreno in quanto la relativa porta di accesso risultava bloccata, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Modeste difformità dimensionali entro le tolleranze dettate dall'art. 34 bis del DPR 380/01;
- 2) Non è stata reperita alcuna pratica edilizia per l'installazione del garage in pannelli prefabbricati (sub. 4), accatastato successivamente all'acquisto degli immobili a seguito di segnalazione dell'Agenzia Entrate Territorio dei fabbricati non dichiarati protocollo avviso di accertamento PR0049229 G.U. del 07/12/2007;
- 3) Non è stata reperita alcuna pratica urbanistica per la costruzione di fabbricati accessori riscontrati sull'area cortiliva comune ad uso ricoveri attrezzi da giardino.

La difformità indicata al punto 1 non costituisce abuso.

L'installazione dell'autorimessa, indicata al punto 2, secondo lo scrivente non risulta sanabile per la mancanza delle distanze dai fabbricati esistenti; risulta inoltre identificata come fabbricato precario nella scheda E154 degli "Insediamenti rurali a disciplina particolareggiata" (art. 7.4.3.1) per i quali è previsto l'intervento di demolizione che dovrà essere eseguita dall'Aggiudicatario in accordo con il comproprietario mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, per il ripristino dello stato dei luoghi, che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria in misura non inferiore a 1.032 euro ed il successivo adeguamento catastale.

Non si è entrati nel merito della sanabilità dei manufatti indicati al punto 3, in quanto in sede di sopralluogo, sono stati dichiarati (dal Proponente e dal relativo proprietario) di proprietà ed in uso del Comproprietario non interessato dalla presente procedura.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: € 1.032,00 comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: € 2.000,00; opere e smaltimenti: € 0,00. I citati importi permangono in capo al solo Aggiudicatario anche se superiori a quanto indicato.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	<p>La pianificazione urbanistica del Comune di Salsomaggiore Terme è regolamentata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate; - Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63; - Piano Urbanistico Generale, P.U.G., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 10.12.2024
----------------------------------	--

	<p>n. 39.</p> <p>La pianificazione urbanistica del comune di Medesano è regolamentata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di C.C. n. 101 del 28.10.2004; - variante al PSC con contestuale variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvata con Delibera C.C. n.72 del 03.08.2007; - variante al PSC approvata con Delibera C.C. n.92 del 30.09.2010, la variante al RUE approvata con Delibera C.C. n.93 del 27.11.2012; - variante al PSC approvata con Delibera C.C. n.29 del 31.03.2017, la variante al RUE approvata con Delibera C.C. n.31 del 31.03.2017; - variante al PSC approvata con Delibera C.C. n.4 del 17.01.2019, la variante al RUE approvata con Delibera C.C. n.5 del 17.01.2019; - variante specifica approvata con delibera di C.C. n. 47 del 30.07.2021; - variante P.A.E. approvata con delibera di C.C. n. 20 del 06.05.2021; - Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con delibera di C.C. n. 87 del 18/12/2023;
In forza della delibera:	<p>Comune di Salsomaggiore Terme:</p> <p>Si evidenzia che con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 10.12.2024 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale, P.U.G., del Comune di Salsomaggiore, pertanto dalla data del 10.12.2024 entra in vigore, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 46 della Legge Regionale n.24 del 21.12.2017 e ss.mm.ii. il regime di salvaguardia.</p> <p>Comune di Medesano:</p> <p>con delibera di D.C.C. n. 87 in data 18.12.2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Medesano, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017. Il Consiglio Comunale ha disposto che la procedura della misura di salvaguardia, salvo diverse previsioni di legge, decorre con gli effetti previsti dall'art. 27 della LR 24/2017, dalla data di adozione della proposta di piano dall'organo consigliare così come previsto dalla delibera di Giunta Comunale atto n. 26 del 02.03.2023 di assunzione della proposta di piano.</p>
Zona omogenea:	<p>Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Salsomaggiore Terme in data 05/02/2025, prot. n. 4089, gli immobili ricadono in zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabbricati identificati come "Insediamenti rurali a

	<p>disciplina particolareggiata" (art. 7.4.3.1) con scheda E/154</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreni in ambito a evoluzione agronaturalistica; - Terreni in parte ricadenti nel sistema forestale boschivo; - Zona agricola normale; - Interessati da fasce di rispetto a protezione del nastro stradale - Fabbricati in fascia soggetta a vincolo di fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico. <p>Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 6/2025 rilasciato dal Comune di Medesano in data 18/02/2025, prot. n. 2764/2025, il terreno Fg. 14 – Mapp. 89 ricade in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema del territorio Rurale - Ambiti e zone agricole – Aa.4 Zone agricole normali – Sub Ambito Aa4.2, compresi negli Ambiti Rurali di valore naturale e ambientale – in parte Sub. Ambito Aa.1.3 Aree boscate. - Zone soggette a vincolo idrogeologico. <p>CLASSIFICAZIONE SECONDO LA TAVOLA DEI VINCOLI ADOTTATA CON D.C.C. N. 87 DEL 18.12.2023 DEL COMUNE DI MEDESANO.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Natura e Paesaggio –1b_ Beni paesaggistici D.Lgs. 42/2004 Parte Terza, Titolo I, art. 142 comma 1, Territori coperti da foreste o da boschi (lett.g); - 3. Sicurezza ambientale e del territorio – - 3f_Vincolo idrogeologico e forestale; <p>CLASSIFICAZIONE SECONDO LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ADOTTATA CON D.C.C. N. 87 DEL 18.12.2023 DEL COMUNE DI MEDESANO.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutela e valorizzazione del territorio rurale - TR2 – Paesaggio collinare, - Infrastrutture verde - Rete ecologica locale - Ambiti di Relazione - Paesaggio Collinare.
--	---

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Salsomaggiore Terme e di Medesano riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato bifamiliare oltre alla quota di 1/2 di proprietà di garage e la quota di 2/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco, di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato bifamiliare oltre alla quota di 1/2 di proprietà di garage e la quota di 2/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco.

L'**unità residenziale** occupa gran parte dell'immobile bifamiliare costituito da un fabbricato isolato di due piani fuori terra posto ai piedi di un declivio collinare.

L'edificio nel complesso ha pianta regolare con copertura a due falde con porticato posto sul prospetto sud; esso è costruito con murature di laterizio e pietra, solai di piano e di copertura in latero cemento e porticato realizzato con travature lignee; il manto di copertura è in laterizio con lattonerie in lamiera preverniciata.

L'accesso principale all'unità residenziale è situato al piano primo raggiungibile da una rampa di scale esterna; dal pianerottolo a sbalzo si accede ad un disimpegno sul quale si affacciano le porte di accesso di una cucina abitabile con poggiatesta, di un vano soggiorno di buone dimensioni, di due stanze da letto e di un bagno; al piano è presente una ulteriore stanza da letto intercomunicante con una delle predette stanze.

Al piano terra si trovano un locale caldaia posto nel sottoscala, un vano rustico uso cantina con soffitto a volta e due vani tra di loro comunicanti ad uso cucina e soggiorno entrambi con accesso diretto dall'esterno; uno di questi accessi, secondo le dichiarazioni del Proponente, risulta murato con cartongesso dall'interno ma non si ha certezza data l'impossibilità di ingresso per il blocco della porta di accesso. Le finiture dell'appartamento sono costituite da porte interne in legno lamburato, infissi delle finestre in legno con vetrocamera ed oscuri ad ante in legno da manutenzionare; pavimenti in piastrelle ceramiche e rivestimento di cucina e bagno in piastrelle ceramiche di vecchio stampo. Gli impianti sono del tipo sottotraccia e sono costituiti da impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas che riscalda termosifoni in ghisa; attualmente, come riportato dal Proponente, l'utenza gas e acquedotto non risulta allacciata alla rete. Sono presenti segni di umidità sulle murature e fessurazioni degli intonaci.

I due **fabbricati ad uso garage** sono situati sull'area cortiliva comune; entrambi i manufatti hanno un unico piano fuori terra; il più datato ha pianta quadrata con copertura a falda unica realizzato con struttura prefabbricate costituite da pilastri e tamponamenti in cemento a sostegno di travetti prefabbricati e copertura con manto in elementi di laterizio; l'altro di più recente installazione è costituito da una struttura prefabbricata realizzata interamente con pannelli coibentati assemblati con elementi strutturali leggeri in acciaio tubolare. Il primo è dotato di pavimentazione in calcestruzzo e di due portoni ad ante in ferro, mentre l'altro ha pavimentazione in elementi di calcestruzzo autobloccanti e due portoni basculanti in lamiera verniciata. Quest'ultimo essendo di recente installazione, privo delle necessarie autorizzazioni edilizie e distanze dai fabbricati dovrà essere rimosso in accordo con il comproprietario a cura e spese dell'Aggiudicatario.

I **terreni agricoli**, in territorio collinare, in parte dislocati sul retro della particella edificata, in parte sull'altro lato della strada ed in parte sul pendio opposto al fabbricato, sono ricoperti da bosco.

≈
≈
≈
≈
≈

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione Unità residenziale con garage	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
cucina	sup. lorda	18,22	1	18,22
disimpegno	sup. lorda	8,99	1	8,99
soggiorno	sup. lorda	26,33	1	26,33
bagno	sup. lorda	6,70	1	6,70
camera	sup. lorda	15,83	1	15,83
camera	sup. lorda	11,99	1	11,99
camera	sup. lorda	12,37	1	12,37
poggiolo	sup. lorda	3,45	0,25	0,86
cucina p.t.	sup. lorda	23,93	0,5	11,97
soggiorno p.t.	sup. lorda	42,21	0,5	21,11
cantina	sup. lorda	21,85	0,3	6,56
sottoscala	sup. lorda	2,21	0,5	1,11
scala esterna	sup. lorda	8,54	0,25	2,14
portico comune	sup. lorda	21,70	0,25	5,43
garage	sup. lorda	26,94	0,5	13,47
box garage	sup. lorda	30,36	0	0
Totale unità residenziale con garage		281,62		163,05

Destinazione	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Area scoperta	1.606,00		1.606,00
Terreno agricolo	27.415,00		27.415,00

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione Unità residenziale con garage	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
cucina	sup. netta	14,37	1	14,37
disimpegno	sup. netta	6,96	1	6,96

soggiorno	sup. netta	21,60	1	21,60
bagno	sup. netta	5,55	1	5,55
camera	sup. netta	13,33	1	13,33
camera	sup. netta	9,00	1	9,00
camera	sup. netta	10,57	1	10,57
poggiolo	sup. netta	3,45	0,25	0,86
cucina p.t.	sup. netta	16,71	0,5	8,36
soggiorno p.t.	sup. netta	32,67	0,5	16,34
cantina	sup. netta	14,14	0,3	4,24
sottoscala	sup. netta	1,88	0,5	0,94
scala esterna	sup. netta	8,54	0,25	2,14
portico comune	sup. netta	21,57	0,25	5,39
garage	sup. netta	24,99	0,5	12,50
box garage	sup. netta	29,35	0	0
Totale unità residenziale con garage		234,68		132,14

Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA

Caratteristiche strutturali non risulta in atti edilizi una Relazione di Collaudo Statico:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: strutture in latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Solai (di piano):	tipologia: solai in latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni e pietra , condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente , materiale: legno, protezione: oscuri ad ante , materiale protezione: legno, condizioni: da manutenzionare , note: -
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno, condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio , coibentazione: non determinabile, condizioni: apparentemente sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: sufficienti ,
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno , materiale: piastrelle ceramiche , condizioni: sufficienti , note: -

Impianti:

Elettrico	tipologia: a vista , tensione: 220V , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: metano , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: non

Idrico	allacciato , conformità: non a norma tipologia: sottotraccia , alimentazione: da acquedotto , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: non allacciato , conformità: non a norma
Termico	tipologia: caldaia murale a gas , alimentazione: -, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma ; note: -.
Nota sugli impianti:	gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti adeguamenti e messe a norma.
<u>Costi per adeguamento impianti:</u>	non determinabili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazzo, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione vetustato" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- Metodo del Confronto di mercato (MCA)

Sono state reperite due transazioni immobiliari relativamente recenti e vicine al bene staggito:

- o Notaio F. Marianelli, Rep. 5506 del 01.07.2024, trascritto a Parma nel 2024 al RG/RP 14983/11415: questa è riferita ad un fabbricato d'abitazione da cielo a terra di due piani oltre seminterrato con annessa area cortilizia circostante in frazione di Tabiano per una superficie totale catastale di mq 138 ed area scoperta di mq 720; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 130.000;
- o Notaio P. Micheli, Rep. 13.691 del 13.09.2024, trascritta a Parma nel 2024 al RG/RP 18771/14340: questa è riferita ad un fabbricato principale adibito a civile abitazione ed un fabbricato accessorio, il primo adibito a due appartamenti con locali servizi, ed il secondo adibito a garage, per una superficie totale catastale di mq 379 per le abitazioni, e di mq 32 per il garage, con area coperta e scoperta di mq 2.560;

detto comparabile evidenzia un prezzo di € 240.000;

- Giudizio sui comparabili: il primo comparabile reperito non è stato ritenuto idoneo per diversa tipologia costruttiva (vecchia casa a cortina con tetto a due falde); il secondo è stato ritenuto idoneo in quanto simile nella tipologia costruttiva e sostanzialmente analogo nei tempi di costruzione e ristrutturazione; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (**Metodo del Costo - di costruzione vetustato**).
- Si ottiene con questo metodo, il valore di €/mq 608 per la superficie lorda commerciale;
- L'area scoperta è stimata €/mq 2,00;
- Il terreno agricolo a bosco è stimato €/mq 0,50.

Stima: si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Unità abitativa con fabbricati rurali, area scoperta e terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità residenziale	149,61	608,00	90.962,88
Garage	13,47	608,00	8.189,76
Area scoperta	1.606,00	2,00	3.212,00
Terreno agricolo a bosco	27.415,00	0,50	13.707,50
Valore complessivo intero			116.072,14
Valore quota di 1/1 abitazione			90.962,88
Valore quota di 1/2 garage			4.094,88
Valore quota di 1/2 area scoperta			1.606,00
Valore quota di 2/3 terreno agricolo			9.138,33
VALORE COMPLESSIVO QUOTE IN VENDITA			105.802,09

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 15.870,31
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 3.032,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.899,78
	Arrotondato a
	€ 86.900,00

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

Allegato 1: Verbale di incarico
Allegato 2: Visure ipotecarie
Allegato 3: Visure catastali
Allegato 4: Estratto di mappa catastale
Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili
Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato 7: Documentazione Fotografica
Allegato 8: Atto di provenienza
Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
Allegato 12: Dettaglio della stima
Allegato 13: Compact disk

Data generazione:
21 luglio 2025

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**