



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**QUOTA DI PROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/1 RELATIVA A TERRENI AGRICOLI  
ATTUALMENTE IN LOCAZIONE, POSTI NEL COMUNE DI FONTANELLATO, LOC.  
CASALBARBATO (PR)**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 110/2023**

**GIUDICE: DOTT. FILOMENA ERRICO**

**ESECUTATO:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONSULENTE TECNICO: ING. IUNIOR SIMONE SILVAGNI**

**nominato con provvedimento in data 10/10/2023**

**QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 18/10/2023**

*Parma, li 06/02/2024*

*E. E. Ing. iunior Simone Silvagni*



**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**I**

**1. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

1) \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_,  
residente in fraz. \_\_\_\_\_, Fontanellato (PR)

Regime patrimoniale: stato libero

2) \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_,  
residente in fraz. \_\_\_\_\_ Fontanellato (PR)

Regime patrimoniale: coniugato in data 09/03/1991 con \_\_\_\_\_ il

**2. RECAPITI:**

: e-mail:

**II**

**1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Si riportano di seguito gli immobili oggetto di pignoramento e di perizia:

*"... ho pignorato ...*

*Quota di ½ del diritto di piena proprietà del \_\_\_\_\_ su*

*bene immobile sito in Fontanellato (PR) censito al Catasto Terreni al:*

*Foglio 41, Mappale \_\_\_\_\_*

*Quota di ½ del diritto di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ su*

*bene immobile sito in Fontanellato (PR) censito al Catasto Terreni al:*

*1) Foglio 41, Mappale \_\_\_\_\_*

**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 in 3 distinti lotti per agevolare i tentativi di vendita e precisamente:

- *Quota di proprietà in ragione di 1/1 relativa a terreni agricoli attualmente in locazione, posti nel Comune di Fontanellato (PR), loc. Casalbarbato*

### 4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I beni oggetto del pignoramento appartengono:

- \* Immobili con quota in ragione di 1/2 di proprietà **(ESECUTATO)**
- \* Immobili con quota in ragione di 1/2 di proprietà **(ESECUTATO)**

### 5. CREDITO FONDIARIO

Non sussiste l'applicabilità dell'art. 41 T.U.



III

BENI IN FONTANELLATO (PR)

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

1) \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_,  
residente in fraz. \_\_\_\_\_, Fontanellato (PR)

Regime patrimoniale: stato libero

2) \_\_\_\_\_,  
residente in fraz. \_\_\_\_\_, Fontanellato (PR)

Regime patrimoniale: coniugato in data 09/03/1991 con \_\_\_\_\_

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

\* Immobili con quota in ragione di 1/2 di proprietà

\* Immobili con quota in ragione di 1/2 di proprietà

Località: località Casalbarbato, Comune di Fontanellato (PR)

Tipologia (terreno agricolo o lotto edificabile, ecc.): Terreno agricolo

Estensione:

**A tot = 13.698 mq**

Natura: La qualità di tutti i terreni è “Seminativo” Cl. 3

Destinazione Urbanistica: Si rimanda al CDU allegato in calce e alle indicazioni riportate nel paragrafo 9 seguente “*Inquadramento Urbanistico*”

Estremi Catastali:

Immobile C.T. Comune di Fontanellato (PR), Foglio 41, Particella \_\_\_\_\_, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 13.698 mq, Reddito Dominicale € 91,97, Reddito Agrario € 134,41



Eventuali Pertinenze e Accessori

Nessuna

**4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito, nel suo complesso, da vari mappali catastalmente individuati, che si possono graficamente meglio individuare nel layout grafico di seguito allegato.

1) *Foglio 41, Particella*

Terreno prevalentemente pianeggiante, ben esposto e nel complesso facilmente raggiungibile, posto in prossimità della strada comunale ma senza accesso diretto, adibito prevalentemente alla coltivazione di foraggio per bestiame o colture miste a rotazione.





Superficie e Natura

**A tot = 13.698 mq**

Si rimanda al paragrafo 11, alla tabella riportante gli estremi catastali e la natura dei terreni.

Destinazione urbanistica

Si rimanda al CDU allegato in calce e al paragrafo 9 seguente.



## 5. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto è posto nel Comune di Fontanellato (PR), a circa 30 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 \_\_\_\_\_ ) con sede in Fontanellato (PR) Fraz. \_\_\_\_\_, nella figura del legale rappresentante \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

In base alle risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate esiste il contratto di locazione n. 1386 SERIE 3T, che si allega in calce alla presente.

Immobili oggetto di locazione: Comune di Fontanellato (PR)

a) Intestati a \_\_\_\_\_ :

- C.T. Fg. 41, Mapp. \_\_\_\_\_ (Seminativo 13.698 mq)

Durata del contratto: dal 01/01/2018 al 31/12/2027

Data di stipula: 01/01/2018

Importo canone annuo: € 200,00 che si ritiene non congruo. Da ricerche di mercato si ritiene più realistico un importo di € 400,00/annui per la superficie e la qualità catastale del terreno in oggetto.

## 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 oggetto dell'intero pignoramento è la seguente:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Chiari Giorgio del 09/06/2004 rep. 5843/14531, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Parma il



01/07/2004 al n. 10269 di formalità; favore:

per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della proprietà,

per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà; contro:

per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà,

per i diritti pari a  $\frac{3}{4}$  della piena proprietà.

- Originariamente di proprietà esclusiva dei signori

per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà,

per i

diritti pari a  $\frac{3}{4}$  della piena proprietà in virtù dei seguenti atti:

- Dichirazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Parma il 22/12/2000 al n. 2904/1455, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Parma il 11/02/2003 al n. 2601 di formalità; contro:

, deceduto il 14/06/2000, per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

- Dall'impianto di proprietà dei signori

per i diritti pari

a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà,

per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della

piena proprietà, in forza dell'atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare di Parma il 05/03/1966 al n. 1432 di formalità.

## 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;*

Sugli immobili gravano il contratto di locazione descritti al paragrafo 6.

Si rimanda al paragrafo 9 e al CDU allegato per i vincoli urbanistici.

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

#### 1) ipoteca giudiziale n. 1937 del 29/04/2008 a favore:

– Richiedente: Avv.

Antonio Formaro, Via De' Poeti n. 1/7, Bologna) e contro





; per euro  
180.000,00 di cui euro 142.220,57 per capitale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale:  
Tribunale di Ravenna, in data 21/04/2008 rep. 2395/2008

**2) pignoramento immobiliare n. 14042 del 13/09/2023** a favore : . . .

(richiedente Avv. Antonio Formaro, Via Galliera n. 8, Bologna) e contro:

il ; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Parma, in data 03/08/2023 rep. 3438

Le informazioni sopra riportate sono tratte dalla relazione notarile 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**

##### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si riporta uno stralcio del Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega in calce alla presente

- CLASSIFICAZIONE DA ADEGUAMENTO DEL P.R.G. ALLA L.R. EMILIA ROMAGNA  
N°20/2000 "DISCIPLINA GENERALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" E  
S.M.I. CON LE MODALITÀ STABILITE DALL'ART. 43.5 DELLA MEDESIMA LEGGE –  
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N°91 DEL 11.11.2003 E S.M.I.

Foglio n°41 mappale 177: compreso

❖ negli “Ambiti agricoli a elevata vocazione agricola” soggetti alla disciplina prevista dall'Articolo 24 delle Norme Tecniche di PSC e nella “Zona agricola normale – Territorio rurale”, di cui alla disciplina prevista dall'Articolo 75 delle Norme Tecniche di RUE;

#### **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 = 13.698 mq**

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

### *STIMA TERRENI AGRICOLI*

Prendendo come riferimento il Valore agricolo medio (VAM) 2023 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	177	Seminativo	13.698	3,80	0,95	3,610	49.449,78	1	49.449,78
TOTALE			13.698				49.449,78		49.449,78



CALCOLO VALUTAZIONE FINALE			
TOTALE STIMATO		€	49.449,78
DETRAZIONE REGOLARIZZAZIONI (SOMMATORIA TOTALE)		€	-
TOTALE (QUOTA 1/1)			49.449,78
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	15 %	€	7.417,47
dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e sull'assenza di garanzia per vizi occulti			
TOTALE FINALE (QUOTA 1/1)			42.032,31

**VALORE FINALE CALCOLATO (in arrotondamento): € 42.000,00**

## 12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

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

**€ 42.000,00**

**(diconsi euro quarantaduemila/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

Parma, li 06/02/2024

E. E. Ing. iunior Simone Silvagni



**ALLEGATI:**

- Modello Riassuntivo

**DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO:**

- 1) Certificati di residenza dell'executato
- 2) Certificato di matrimonio / stato libero
- 3) Avviso dell'inizio delle operazioni peritali
- 4) Visura catastale attuale e storica
- 5) Estratto di mappa / planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica
- 7) CDU
- 8) Ispezione ipotecaria del 05/02/2024
- 9) Restante documentazione necessaria
  - 9.1) Atti di provenienza
  - 9.2) Contratto di locazione
- 10) Scheda con descrizione sintetica del cespite (già modulo A)
- 11) Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

