



**TRIBUNALE DI PARMA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 106 / 2021 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da:

Contro:

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**- Aggiornamento perizia -**

**- LOTTO 1 -**

Nel corso dell'udienza del 03/08/2023, il sottoscritto Dott. Arch. Gianluigi Ferrari con studio professionale sito in Parma, Via Po 136 A, telefono 0521 921950, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al n. 336 veniva incaricato dal Giudice Esecutore, Dottor Salvatore Di Carluccio, di depositare una relazione integrativa in cui:

- vengano depositate le planimetrie delle nuove particelle catastali;
- si aggiorni il confronto con lo stato reale dei luoghi;
- venga chiarito se, nonostante i recenti accatastamenti, i lavori siano tuttora da ultimare.

Il rinvio per l'ulteriore trattazione della causa, veniva fissato all'udienza del 19/10/2023.

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**  
**RELATIVA AD UN INSIEME DI FABBRICATI E TERRENI AGRICOLI**  
**POSTI NEL COMUNE DI NOCETO (PARMA) DI PROPRIETA' DI**

Il sottoscritto Dott. Arch. Gianluigi Ferrari, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto, avendo eseguito accesso al Catasto per l'ottenimento delle nuove visure, planimetrie ed estratti di mappa aggiornati, avendo eseguito sopralluogo ai beni oggetto della presente procedura ed avendo preso contatti

con l'ufficio tecnico del Comune di Noceto (PR), è in grado di redigere la seguente relazione.

#### **Verifiche catastali**

Lo scrivente in data 22/08/2023 ha eseguito accesso al Catasto e ha reperito:

- Elaborato planimetrico mappale 299;
- Elenco mappali;
- Estratto di mappa foglio 66 mappale 299;
- Visura storica fabbricato foglio 66 mappale 299 sub 6;
- Visura storica fabbricato foglio 66 mappale 305.
- Planimetria stalla foglio 66 mappale 299 sub 6;
- Planimetria stalla foglio 66 mappale 305.

L'aggiornamento catastale è stato eseguito dal geometra Andrea Ferrari, quale tecnico del signor \_\_\_\_\_ su beni esistenti e sono state depositate le planimetrie aggiornate aggiungendo anche quelle dei fabbricati più recenti.

Si specifica che tutti questi documenti sono allegati alla presente relazione.

#### **Verifiche urbanistiche**

Lo scrivente in data 23/08/2023 ha inviato una pec al geometra Raffaele Pindari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Noceto (PR), domandandogli se il signor \_\_\_\_\_ avesse depositato di recente qualche provvedimento urbanistico riguardante i beni posti in Via Costa Pavesi n. 56, località Costamezzana, Noceto (PR), di proprietà dello stesso.

Il Geometra Pindari ha risposto in data 26/08/2023 affermando che nessun provvedimento urbanistico è stato depositato/richiesto dal signor \_\_\_\_\_ inerente i suoi beni siti in località Costamezzana.

Si specifica che sia la pec inviata al geometra Pindari, quale tecnico operante nello Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Noceto, e sia la pec inviata al sottoscritto da parte dell'ingegner Edoardo Sicilia, quale responsabile del servizio Patrimonio, Edilizia, Territorio e Ambiente del Comune di Noceto, sono allegate alla presente relazione.

### Sopralluogo ai beni pignorati

Lo scrivente in data 13/09/2023 ha provveduto ad eseguire un secondo sopralluogo ai beni pignorati coadiuvato dal Dottor \_\_\_\_\_ quale custode dei beni oggetto di perizia.

Durate il sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato la presenza di alcune costruzioni precarie, provvisorie e smontabili, in quanto non infisse nel terreno ma solo appoggiate sullo stesso, che non erano presenti alla data del primo sopralluogo. Dette costruzioni sono visibili nella documentazione fotografica allegata e si riferiscono ai box in legno posti sul lato lungo del fienile di nuova edificazione per i vitellini, ai box in legno e metallo ubicati proprio di fronte alla sala mungitura della stalla di recente edificazione per i vitellini lattanti, e al recinto con ricovero per le galline situato in prossimità dell'edificio destinato ad abitazione. Si specifica che tali costruzioni sono state eseguite in economia, con materiale di risulta e quindi di scarso pregio.

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha redatto un'importante documentazione fotografica e, per quanto possibile, ha riproposto lo stesso punto di visuale delle fotografie fatte in data 24/03/2023, ovvero sia al momento dell'effettuazione della prima visita ai beni in questione, al fine di rendere prontamente percepibile l'eventuale esecuzione di qualche nuovo lavoro edile.

Oltre a quanto sopra espresso, la visita in loco ha confermato, così come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione, che nessun nuovo lavoro edile è stato svolto a far data dal 24/03/2023, momento in cui il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo ai beni pignorati posti Via Costa Pavese n. 56, località Costamezzana, Noceto (PR), di proprietà

Parma, 19 settembre 2023

Il tecnico incaricato  
Dott. Arch. Gianluigi Ferrati





**TRIBUNALE DI PARMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**RELATIVA AD UN INSIEME DI FABBRICATI E**  
**TERRENI AGRICOLI POSTI -----**

**- LOTTO 1 -**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 106/2021 R.G.E.**

**GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO: -----**

**CREDITORE PROCEDENTE: -----**

**CONSULENTE TECNICO: ARCHITETTO GIANLUIGI FERRARI**

nominato con provvedimento in data: 18/07/2022

**QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 20/07/2022**

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**I**

**1. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Come espressamente richiesto dal quesito, si è provveduto preliminarmente a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., al riguardo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

I certificati sono stati richiesti, sulla base delle visure storiche, per ogni soggetto che risulta proprietario sulla scorta dei pubblici registri e per un periodo a ritroso di vent'anni dalla data del pignoramento.

La certificazione delle trascrizioni risale ad un atto derivativo originario che sia stato trascritto in data antecedente di oltre un ventennio al presente pignoramento, che è stato trascritto in data 08/07/2021.

Relativamente allo stato civile del debitore esecutato, -----

**2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

II: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

**2.1. RECAPITI:**

Telefono cellulare: -----

**II**

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

-----

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

C'è corrispondenza.

Si segnala che il mappale ----- del foglio -----  
-----del Catasto Terreni del Comune di ----- è stato  
soppresso dando origine ai mappali ----- del foglio -----  
-----.

Sono oggetto della presente perizia i seguenti beni:

- compendio immobiliare costituito da fabbricati posti nel Comune di -----  
----- in località ----- e terreni agricoli individuati al  
foglio -----;

- terreni agricoli posti nel Comune di -----

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:  
-----

## 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, vista la localizzazione e l'articolazione dei beni ritiene che essi siano divisibili e che possano costituire due lotti, così organizzati:

- **LOTTO 1:** insieme di terreni e fabbricati posti nel Comune di -----  
----- in località ----- così identificati: fabbricati  
individuati al foglio ----- e terreni individuati al foglio -----  
-----;

- **LOTTO 2:** insieme di terreni agricoli posti nel Comune di -----  
----- così identificati: foglio -----.

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

-----

## 5. CREDITO FONDIARIO

I beni non sono gravati da alcun contratto di mutuo.

## **6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'**

I beni non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **LOTTO 1**

#### **III**

#### **BENI POSTI IN:**

-----

#### **1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO**

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

#### **2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI**

Nessuno.

#### **3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

- Diritto reale pignorato:

quota del 100% della piena proprietà intestata a -----

- Indirizzo:

fabbricati posti in -----

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*):

Compendio immobiliare costituito da fabbricati ad uso agricolo e terreni sempre a destinazione agricola.

- Piani: il compendio è costituito da una casa di civile abitazione in corso di ristrutturazione e da fabbricati ad uso agricolo (stalle, rimessa foraggi, depositi, etc.). La casa di civile abitazione è costituita da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato; gli edifici agricoli sono costituiti da un solo piano fuori terra ad eccezione dell'ex pollaio porcilaia (mappale -----), che dovrà essere oggetto di demolizione.

- Estremi Catastali: nella seguente tabella sono riportati i riferimenti catastali di ciascun cespite con alcuni dati rilevanti

-----

Tutti i beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà a -----  
----- (proprietario esecutato).

*Corrispondenza con il catasto terreni per il compendio rurale nel suo insieme, ossia area di sedime dei fabbricati e area scoperta di pertinenza:*

-----

- Con i seguenti confini di proprietà desunti dagli estratti di mappa

-----

- Eventuali Pertinenze e Accessori: è di pertinenza ai fabbricati, l'area cortilizia ad essi circostante.

- Eventuali millesimi di proprietà: non vi è suddivisione in millesimi.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti: i beni oggetto di relazione sono fabbricati rurali, costituiti dalla casa rurale, la stalla originaria e relativi servizi, oltre ad edifici di più recente edificazione adibiti a stalle, deposito foraggi e rimessa mezzi agricoli. Il

compendio immobiliare è completato da un insieme di terreni posti sia nella vicinanza dei fabbricati che in aree ad esse limitrofe.

Per una maggior chiarezza, si procederà ad una descrizione dettagliata dei singoli beni, così individuati, seguendone la suddivisione catastale e la destinazione d'uso:

- A) Stalle in Struttura metallica di più recente edificazione;
- B) Stalla in muratura (-----);
- C) Deposito in struttura metallica;
- D) Casa di abitazione (-----);
- E) Fabbricato di servizio (-----);
- F) Ex pollaio (-----);
- G) Rimessa in c.a.p. (-----);
- H) Fienile in struttura metallica (-----);
- I) Terreni agricoli.

Per una migliore comprensione dell'ubicazione all'interno della proprietà e della denominazione assegnata ai fabbricati, si allega la seguente planimetria generale.

-----

#### **A) Stalle in struttura metallica**

Si tratta della stalla di più recente edificazione posta sul confine ovest del podere, con annessa corsia di foraggiamento, fienile e pozzo nero il tutto realizzato con profilati in acciaio e copertura in pannelli coibentati; i fabbricati sono ancora in corso di costruzione, e non sono mai stati utilizzati.

- Superficie Commerciale:

- *stalla e sala mungitura*: 1013,69 mq circa

- *fienile*: 431,56 mq circa

- *tettoie*: 110,66 mq circa

- Piani:

i fabbricati sono costituiti da un solo piano fuori terra.

- Composizione interna:

Il fabbricato posto più ad ovest sarà adibito a stalla a libera stabulazione e sala mungitura, ha forma rettangolare ed altezza massima interna pari a circa 8,40 m, mentre l'edificio posto più a est, avente dimensioni inferiori, sarà adibito a fienile e lettiera per giovani bovini; anche tale corpo di fabbrica ha forma rettangolare ed altezza massima finale pari a circa 8,65 m. Si precisa che le altezze verificate in corso di sopralluogo sono indicative, gli edifici sono infatti ancora in corso di costruzione, in alcuni manca ancora la pavimentazione, che va ovviamente a modificare la quota finale dei manufatti.

- Accessi:

L'accesso alle stalle avviene direttamente dall'area cortilizia che circonda tutti gli edifici che costituiscono il presente compendio immobiliare, a tale area si può accedere sia dalla pubblica via (-----), che da strade vicinali o dai terreni limitrofi.

- Condizioni di Manutenzione:

Lo stato di conservazione dei beni è buono, essendo edifici realizzati di recente e mai utilizzati; i fabbricati sono ancora in corso di costruzione e pertanto mancano di alcune finiture e/o impianti.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): la struttura portante dei fabbricati è stata realizzata con profili metallici in acciaio, mentre la copertura è stata realizzata in pannelli coibentati, il pavimento, ove presente, è in calcestruzzo. Sul prospetto sud del corpo di fabbrica principale è in corso di realizzazione la sala mungitura realizzata con elementi portanti in muratura.

Il pozzo nero è stato realizzato in cemento armato.

- Impianti:

in corso di realizzazione.

## **B) Stalla in muratura**

Si tratta della stalla meno recente posta in prossimità dell'abitazione (porzione sud-est del compendio) che è stata realizzata a partire dalla metà degli anni '70. Più di recente

lungo i prospetti nord e sud del fabbricato sono state realizzate delle tettoie aperte in struttura metallica, sempre ad uso stalla, ma attualmente utilizzate quali ricovero mezzi e foraggi.

- Superficie Commerciale:

- *stalla*: 1104,50 mq circa
- *sala mungitura*: 47,80 mq circa
- *stalla in acciaio*: 118,24 mq circa
- *tettoie*: 64,18 mq circa

- Piani:

tutti i fabbricati sono costituiti da un solo piano fuori terra.

- Composizione interna:

la stalla di meno recente edificazione ha forma rettangolare ed altezza interna di circa 4,15 m; sul prospetto sud del fabbricato in aderenza a quello principale è stato realizzato un secondo corpo di fabbrica, di più piccole dimensioni, da adibire a sala latte-mungitura e servizi ad uso del personale, avente sempre struttura in muratura portante.

Le tettoie edificate in continuità al fabbricato principale sui prospetti nord e sud hanno struttura portante realizzata con profilati in acciaio e copertura con pannelli coibentati, le tettoie sono aperte su tutti i lati. Le due tettoie presentano altezza massima differente pari a circa 6,70 m quella realizzata sul prospetto nord e circa 5,50 m quella realizzata in corrispondenza del prospetto sud.

- Accessi:

l'accesso alle stalle avviene direttamente dall'area cortilizia che circonda tutti gli edifici che costituiscono il presente compendio immobiliare, a tale area si può accedere sia dalla pubblica via (-----), che da strade vicinali o dai terreni limitrofi.

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione di tali beni è sufficiente, le finiture sono apparse usurate e deteriorate soprattutto i serramenti esterni danneggiati in più punti, come gli impianti a servizio della stalla; anche la copertura realizzata con lastre di fibro cemento contenente amianto, è apparsa deteriorata in più punti, tant'è che il Comune di -----  
-----, aveva già emesso ordinanza di bonifica e manutenzione.

Le tettoie sono apparse in discrete condizioni di manutenzione, ma necessitano del ripristino delle lattonerie per lo smaltimento delle acque meteoriche soprattutto quella posta sul prospetto nord.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): la stalla di meno recente edificazione presenta pavimento in battuto di cemento e pareti interne intonacate, ma non tinteggiate, mentre il soffitto è al grezzo, anche la muratura esterna è lasciata a vista. I portoni di accesso sono in lamiera, mentre le finestre sono realizzate con serramenti metallici.

Le tettoie hanno struttura portante in acciaio, copertura in lastre coibentate e pavimento realizzato in battuto di cemento.

- Impianti:

nella stalla è presente l'impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia, in occasione del sopralluogo non si è potuto verificarne la funzionalità, ma essendo la stalla ormai in disuso da tempo si presume che gli impianti a servizio del bene siano da revisionare.

### **C) Deposito in struttura metallica**

Si tratta di un deposito a struttura metallica, ad uso fienile-ricovero mezzi, realizzato sul confine sud della proprietà in prossimità dei fabbricati descritti ai punti precedenti.

- Superficie Commerciale:

- *fienile*: 320,00 mq circa

- *tettoia*: 32,00 mq circa

- Piani:

la tettoia è costituita da un solo piano fuori terra.

- **Composizione interna:**

il fabbricato presenta struttura molto semplice, ha forma rettangolare ed è costituito da un unico vano, aperto su tutti i lati, l'edificio ha altezza massima pari a circa 8,00 m.

- **Accessi:**

l'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'area cortilizia che circonda tutti gli edifici che costituiscono il presente compendio immobiliare, a tale area si può accedere sia dalla pubblica via (-----), che da strade vicinali o dai terreni limitrofi.

- **Condizioni di Manutenzione:**

lo stato di conservazione del bene è buono, ad eccezione delle lattonerie e della pavimentazione che non sono state completate.

- **Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):** la struttura portante è stata realizzata con profili metallici, mentre la copertura è stata realizzata in pannelli coibentati, il pavimento è in calcestruzzo.

- **Impianti:**

il bene è privo di impianti.

#### **D) Casa d'abitazione**

Si tratta della ex casa colonica, sottoposta negli ultimi anni ad un importante intervento di ampliamento e ristrutturazione.

- **Superficie Commerciale:**

- *cantine/autorimesse:* 70,55 mq circa

- *abitazione piano terra:* 141,10 mq circa

- *abitazione piano primo:* 141,10 mq circa

- *soffitta:* 35,45 mq circa

- Piani:

l'edificio è costituito da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato e da un piano seminterrato.

- Composizione interna:

in corso di sopralluogo si è riscontrato come i lavori nel fabbricato non siano ancora terminati e l'edificio si presenti completamente al grezzo; infatti non solo è privo degli impianti e di tutte le finiture (intonaci, serramenti, pavimenti, etc.), ma anche i lavori inerenti alla posa in opera delle pareti divisorie interne non sembrano essere stati completati. Indicativamente il progetto depositato a suo tempo in Comune prevedeva la realizzazione di due distinte unità immobiliari al piano terra e primo dell'edificio, mentre il piano seminterrato era destinato a cantine ed autorimesse e il piano secondosottotetto a soffitta.

- Accessi:

l'accesso al fabbricato avviene dall'area cortilizia esterna che circonda tutti i fabbricati.

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione dell'immobile è buono, si tratta infatti di un cantiere, non essendo mai stati completati i lavori di ristrutturazione del bene.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): l'edificio si presenta al grezzo ed è privo di ogni finitura. La struttura portante è in muratura con mattoni pieni di laterizio lasciati a vista, con solai intermedi in legno e tavelle e copertura realizzata con elementi in legno ed acciaio.

- Impianti:

assenti.

#### **E) Fabbricato di servizio**

Si tratta di un piccolo fabbricato posto in prossimità dell'abitazione destinato a locale di servizio per i dipendenti dell'attività agricola.

- Superficie Commerciale:
- *locali di servizio*: 27,36 mq circa

- Piani:  
l'edificio è di un solo piano fuori terra.

- Composizione interna:  
Il fabbricato di forma pressoché quadrata, presenta altezza interna massima di circa 3,75 m, ed è suddiviso in due ambienti, adibiti a spogliatoio e ripostiglio ed è completato da un piccolo vano ad uso servizio igienico.

- Accessi:  
l'accesso al fabbricato avviene dall'area cortilizia esterna che circonda tutti i fabbricati.

- Condizioni di Manutenzione:  
lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

- ◆ Porta d'ingresso: blindata.
- ◆ Porte interne: assenti.
- ◆ Infissi: in legno, dotati di vetro camera.
- ◆ Pavimenti: in piastrelle di cotto nei locali principali e in ceramica nel servizio igienico.
- ◆ Battiscopa: in ceramica.
- ◆ Davanzali finestre (esterni): in piastrelle.
- ◆ Pareti: mattoni pieni a vista.
- ◆ Soffitti: copertura in legno a vista.
- ◆ Bagno: lavandino, vaso a sedere con cassetta di scarico dell'acqua esterna e doccia tutti di porcellana di color bianco.

- Impianti:

l'impianto elettrico in parte fuori traccia e in parte sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con distruzione a radiatori.

**F) Ex pollaio**

Si tratta di fabbricato di vecchia edificazione originariamente adibito a pollaio e porcile ed attualmente inutilizzato a fronte delle carenti condizioni statiche. Si fa infatti presente che, come desumibile dai titoli edilizi depositati in comune, vedasi ad esempio il PdC 17/015, tale fabbricato deve essere demolito.

- Superficie Commerciale:

- *piano terra*: 35,00 mq circa

- *piano primo*: 35,00 mq circa

- Piani:

l'edificio è costituito da due piani fuori terra.

- Composizione interna:

a fronte delle carenti condizioni statiche si è presa visione dell'edificio solo dall'esterno.

- Accessi:

l'accesso al fabbricato avviene dall'area cortilizia esterna che circonda tutti i fabbricati.

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo lo stesso infatti deve essere demolito.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura, con la copertura in elementi lignei; a fronte delle pessime condizioni statiche del bene se ne è presa visione solo dall'esterno non ne sono quindi note le finiture e le altre caratteristiche.

- Impianti

a fronte delle carenti condizioni statiche si è presa visione dell'edificio solo dall'esterno.

**G) Rimessa in c.a.p.**

Si tratta di un edificio con struttura in cemento armato prefabbricato, adibito a fienile-rimessa e realizzato a metà degli anni '80; il fabbricato è posto in prossimità del confine est del compendio e della sede stradale.

- Superficie Commerciale:

- *piano terra*: 507,68 mq circa

- Piani:

l'edificio è costituito da un solo piano fuori terra.

- Composizione interna:

l'edificio, avente altezza interna di circa 4,70 m, ha forma rettangolare ed è diviso in due ambienti, uno di più piccole dimensioni, tamponato su tutti i lati ed adibito a ricovero mezzi ed uno aperto sul prospetto est, adibito a fienile.

Sul prospetto est del fabbricato è in corso di costruzione una tettoia a sbalzo realizzata con profili metallici.

- Accessi:

l'accesso al fabbricato avviene dall'area cortilizia esterna che circonda tutti i fabbricati.

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione del bene è apparso buono.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): in corso di sopralluogo non si è potuto accedere all'interno del bene e verificarne con precisione le finiture. Per quanto è stato possibile visionare si è riscontrato che la struttura portante e le tamponature presenti sono state realizzate in c.a.p., mentre il pavimento è in battuto di cemento. I serramenti presenti sono in metallo e vetro singolo.

## **H) Fienile in struttura metallica**

Si tratta dell'edificio di più recente edificazione, posto nella porzione nord del compendio ed adibito a fienile.

- Superficie Commerciale:

- *fienile*: 145,92 mq circa

- *tettoia*: 12,70 mq circa

- Piani:

l'edificio è costituito da un solo piano fuori terra.

- Composizione interna:

l'edificio, avente altezza interna di circa 4,25 m, ha forma rettangolare ed è aperto su tutti i lati.

- Accessi:

l'accesso al fabbricato avviene dall'area cortilizia esterna che circonda tutti i fabbricati.

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione del bene è apparso buono.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): in corso di sopralluogo non si è potuto accedere all'interno del bene e verificarne con precisione le finiture. Per quanto è stato possibile visionare si è riscontrato che la struttura portante è stata realizzata con profilati in acciaio e la copertura con pannelli coibentati, mentre il pavimento è in battuto di cemento.

- Impianti:

assenti.

## **I) Terreni**

- Tipologia dei Cespiti:

terreni agricoli.

- Superficie Fondiaria: la superficie complessiva dei terreni è pari a 245.679 mq.
- Accessi: i terreni agricoli oggetto di relazione si trovano sia in prossimità dei fabbricati rurali descritti precedentemente (mappali del foglio -----), sia in zone ad esse limitrofe (mappali foglio -----), che in prossimità del paese di ----- (mappali foglio -----). L'accesso ai terreni può avvenire dalla pubblica via, strade vicinali o dai terreni limitrofi.
- Condizioni di Manutenzione: i terreni di cui si è potuto prendere visione si trovano in genere in buone condizioni e sono coltivati.

**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

I beni oggetto di relazione sono ubicati in località -----, posta a circa 10 km dal comune capoluogo di -----, dove si trovano tutti i servizi. I fabbricati si trovano in aperta campagna a circa 5 km del centro della frazione, ove si trovano le poche attività commerciali ivi presenti.

La frazione è raggiungibile anche con i mezzi pubblici che la collegano quotidianamente, sia con la città di -----, che con i Comuni limitrofi.

**5. STATO DI POSSESSO**

Fabbricati e terreni sono utilizzati da altro soggetto gravando su di essi un contratto di locazione di terreni agricoli.

**a) dati del detentore:** -----

**Codice fiscale:** -----

**b) Titolo in base al quale detiene il bene:**

Titolo: Contratto di affitto di fondo rustico.

data di stipula: 04/04/2021.

corrispettivo di locazione: € 12.000,00/annui, si ritiene non congruo il prezzo pattuito.

data di scadenza del contratto: 03/05/2041.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia. Si precisa che il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento ed è inerente non solo ai terreni oggetto del presente lotto, ma a tutti i beni pignorati.

## **6. PROVENIENZA VENTENNALE**

-----

## **7. 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 lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.*

- contratto di affitto di fondo rustico, che grava su tutti i terreni oggetto di relazione, stipulato con il sig. -----

Alcune trascrizioni riguardano invece beni specifici, come di seguito meglio esplicitato:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio, sottoscritto con atto del -----

----

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, sottoscritto con atto del -----

----

- Necessità di dare seguito ed eseguire le ordinanze emesse dal comune di -----

----- in merito alla bonifica della copertura in amianto della vecchia stalla (fabbricato D) e di rimuovere e smaltire il materiale accatastato in prossimità dei fabbricati adibiti a stalla di più recente realizzazione (fabbricato A). In particolare l'ordinanza -----, ordina al signor -----

----- di eseguire un intervento di bonifica sulle coperture degli edifici rurali che contengono amianto, mentre l'ordinanza -----, ordinava al signor ----- di rimuovere dall'area circostante i fabbricati il materiale ivi accumulato impropriamente.

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

Attualmente tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalla seguente iscrizione:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiunto, iscritta a Parma -----  
-----

E dalla seguente trascrizione:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Parma -----

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

Gli immobili facenti parte del presente compendio sono tutti fabbricati rurali, in parte edificati prima del 01/09/1967, in particolare i beni di meno recente realizzazione sono la casa d'abitazione ed i due fabbricati ad essa adiacenti adibiti a servizi e porcile-pollaio.

Successivamente a tale data, sono stati presentati presso il Comune di -----  
-----, diversi titoli edilizi inerenti sia all'edificazione di nuovi edifici, che alla ristrutturazione di quelli di più antica edificazione. In particolare i titoli edilizi reperiti sono quelli di seguito elencati:

- C.E. (Concessione Edilizia) n. 40/74, rilasciata in data 27/04/1974, -----  
-----

- Agibilità rilasciata il 12/03/1984 -----

- C.E. n. 34/79, rilasciata in data 02/06/79, -----

- Agibilità rilasciata il 12/03/1984 -----

- C.E. n. 36/82, rilasciata in data 24/07/1982, -----

- C.E. n. 98/108, rilasciata in data 18/01/1999, -----

- C.E. n. 99/033, rilasciata in data 03/06/1999, -----

- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 06/206, del 23/10/06, -----  
-----

- D.I.A. n. 07/47, del 13/03/2007, -----

- PdC (Permesso di Costruire) n. 09/38, del 25/09/2009, -----

- PdC n. 09/48, del 18/12/2009, -----

- D.I.A. n. 10/45, del 06/03/2010, -----
- PdC n.12/044, del 08/08/2013, -----
- SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in Sanatoria n.13/067, del 18/06/2013,  
-----
- SCIA n.14/118 del 07/11/2014, -----
- PdC in Sanatoria n.15/003, del 26/02/2015, -----
- SCIA n.15/092 del 12/10/2015, -----
- PdC n.17/015, del 17/06/2017, -----
- SCIA n.19/043 del 25/05/2019, -----
- SCIA n.19/048 del 30/05/2019, -----
- SCIA n.54/2020 del 17/07/2020, -----
- Autorizzazione 368/2020 del 12/08/2020, -----

Per quanto riguarda la conformità urbanistico edilizia e catastale dei beni, non ci si può esprimere, in quanto i lavori di ristrutturazione-edificazione degli immobili non sono mai stati terminati e sono ancora in corso.

Sulla base di quanto si è riscontrato in corso di sopralluogo si è verificato che tutti gli edifici che insistono sul compendio immobiliare oggetto di esecuzione (mappale ----- e ----- del foglio -----), sono stati edificati sulla base di un titolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di -----.

Tuttavia, i lavori di edificazione dei diversi fabbricati, non sono mai stati completati e pertanto gli edifici sono privi di agibilità e la maggior parte di questi si presenta ancora al grezzo con cantieri in corso d'opera (fabbricati A-D-G-H), mentre i titoli edilizi, sulla cui base sono state realizzate le opere, sono ormai scaduti. Per tale motivo al fine di rendere gli immobili agibili, come appurato nel corso del colloquio avuto con il geom. ----- dell'Ufficio Tecnico del Comune di ----- (PR) in data 06/04/2023, dovrà essere presentata in Comune una SCIA in sanatoria, a completamento delle opere non realizzate e/o terminate.

Ai costi vivi delle opere dovrà aggiungersi quello dell'oblazione dovuta al Comune, il cui importo minimo ammonta a € 2.000,00; si precisa che l'importo indicato fa riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere

che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra-comunali, ulteriori somme per la definizione delle pratiche edilizie in sanatoria una volta che queste saranno presentate. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica.

Oltre ai costi prima indicati, ulteriori spese che dovranno essere affrontate sono quelle relative ai compensi di tutte le figure tecniche, le cui prestazioni si rendono necessarie per poter chiudere i lavori e che vanno dal progettista che dovrà presentare la pratica in Sanatoria in Comune e seguire la Direzione Lavori, al collaudatore delle opere strutturali già realizzate, senza dimenticare i compensi di chi si occuperà della pratica catastale, di quella energetica, o del rispetto della sicurezza del cantiere durante l'esecuzione dei lavori.

Al riguardo si fa presente che allo stato attuale non tutti i documenti richiesti per la chiusura dei lavori e il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità sono di facile reperimento e/o produzione; se infatti l'aggiornamento delle planimetrie catastali può essere facilmente fatto da un qualunque tecnico competente in materia, lo stesso non può dirsi del Certificato di Collaudo Statico dei beni.

Per poter collaudare l'opera il collaudatore deve avere a sua disposizione i Certificati di prova dei materiali impiegati. Infatti, come disposto dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M. 17/01/2018), durante l'esecuzione dei lavori il Direttore dei Lavori deve eseguire un insieme di prelievi sui materiali impiegati in cantiere al fine di attestarne la loro qualità e la rispondenza ai requisiti progettuali. In particolare nel corso dei lavori, vengono prelevati campioni di materiale da cui ricavare dei provini da inviare ad un Laboratorio Ufficiale, che tramite un insieme di prove, verifica le caratteristiche e le proprietà meccaniche del materiale provato. Nel caso in esame, allo scrivente non è dato sapere se nel corso dei lavori siano stati eseguiti i controlli di legge e soprattutto se i risultati delle prove siano conformi ai minimi di normativa e quindi accettabili.

Nel caso in cui, per un insieme di motivazioni, tali certificazioni non siano disponibili, al fine di poter collaudare i lavori, sarà necessario predisporre una campagna di indagini e prove integrative da farsi in situ, atte a determinare la bontà dei materiali impiegati e la loro rispondenza al progetto. Tali indagini se eseguite a posteriori e a lavori conclusi, sono molto spesso invasive e soprattutto costose. Nel caso presente si profila quindi

l'ipotesi che per collaudare l'immobile si debbano sostenere ulteriori spese oltre al compenso dovuto al collaudatore.

A fronte di tali problematiche ad oggi, diventa impossibile poter quantificare con precisione i costi che sarà necessario sostenere per rendere i beni agibili; per tale motivo al valore dei fabbricati verrà applicato un abbattimento forfettario del 25% al fine di tener conto delle problematiche e delle incertezze prima evidenziate, mentre ai soli terreni agricoli verrà applicato un abbattimento inferiore pari al 15%.

Sui terreni agricoli non vi sono pertinenze e/o fabbricati ad eccezione del mappale ----- del foglio -----, su cui insiste una antica Maestà. In merito alla destinazione d'uso si faccia riferimento a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di -----.

#### **9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Quanto sotto espresso è contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Servizio Patrimonio Edilizia Territorio ed Ambiente del Comune di ----- (PR) in data 15/11/2022.

#### **10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Indicazione della superficie lorda e commerciale dei diversi beni che costituiscono il compendio con esplicitazione dei coefficienti utilizzati.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso l'Archivio Edilizio Urbanistico del Comune di ----- e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni 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 (panoramicità, orientamento,

luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne dei diversi fabbricati (casa d'abitazione, stalle, fienili, etc..), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, lo stato di conservazione, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione dell'immobile.

Di seguito si riportano i conteggi e le valutazioni per ciascuno dei cespiti descritti al precedente paragrafo 4:

**A) Stalle in struttura metallica**

*Superficie lorda stalla: 1013,69 mq (circa).*

*Superficie lorda fienile: 431,56 mq (circa).*

*Superficie lorda tettoie: 442,65 mq (circa).*

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

|                           |      |
|---------------------------|------|
| - stalle, sala mungitura: | 100% |
| - fienile:                | 100% |
| - tettoie:                | 25%  |

*Superficie commerciale stalla: 1013,69 mq (circa).*

*Superficie commerciale fienile: 431,56 mq (circa).*

*Superficie commerciale tettoie: 110,66 mq (circa).*

- Stato di manutenzione:

lo stato di conservazione dei beni è buono, essendo edifici realizzati di recente e mai utilizzati; i fabbricati sono ancora in corso di costruzione e pertanto mancano di alcune finiture e/o impianti.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore stalla e pertinenze*

*1555,91 (mq) x 350,00 (euro/mq) = euro 544.569,00*

**B) Stalla in muratura (mappale 299 sub.5)**

*Superficie lorda stalla: 1104,50 mq (circa).*

*Superficie lorda sala mungitura: 47.80 mq (circa).*

*Superficie lorda stalla in acciaio: 118,24 mq (circa).*

*Superficie lorda tettoie: 256,70 mq (circa).*

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

|                           |      |
|---------------------------|------|
| - stalle, sala mungitura: | 100% |
| - tettoie:                | 25%  |

*Superficie commerciale stalla: 1104,50 mq (circa).*

*Superficie commerciale sala mungitura: 47.80 mq (circa).*

*Superficie commerciale stalla in acciaio: 118,24 mq (circa).*

*Superficie commerciale tettoie: 64,18 mq (circa).*

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione di tali bene è sufficiente, le finiture sono apparse usurate e deteriorate soprattutto i serramenti esterni danneggiati in più punti, come gli impianti a servizio della stalla; anche la copertura realizzata con lastre di fibro cemento contenente amianto, è apparsa deteriorata in più punti, tant'è che il Comune di -----, aveva già emesso ordinanza di bonifica e manutenzione.

Le tettoie sono apparse in discrete condizioni di manutenzione, ma necessitano del ripristino delle lattonerie per lo smaltimento delle acque meteoriche soprattutto quella posta sul prospetto nord.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore stalla e pertinenze:*

*1334,72 (mq) x 400,00 (euro/mq) = euro 533.886,00*

**C) Deposito in struttura metallica**

*Superficie lorda fienile: 320,00 mq (circa).*

*Superficie lorda tettoia: 128,00 mq (circa).*

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- fienile: 100%
- tettoia: 25%

*Superficie commerciale fienile: 320,00 mq (circa).*

*Superficie commerciale tettoia: 32,00 mq (circa).*

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione del bene è buono, ad eccezione delle lattonerie e della pavimentazione che non sono state completate.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore deposito:*

*352,00 (mq) x 150,00 (euro/mq) = euro 52.800,00*

**D) Casa d'abitazione – Unità mappale 299 sub.1**

*Superficie lorda cantine/autorimesse: 141,10 mq circa*

*Superficie lorda abitazione piano terra: 141,10 mq circa*

*Superficie lorda abitazione piano primo: 141,10 mq circa*

*Superficie lorda soffitta: 70,90 mq circa*

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

|                      |      |
|----------------------|------|
| -cantine autorimesse | 50%  |
| -porzione abitativa  | 100% |
| -soffitte            | 50%  |

***Superficie commerciale cantine/autorimesse: 70,55 mq circa***

***Superficie commerciale abitazione piano terra: 141,10 mq circa***

***Superficie commerciale abitazione piano primo: 141,10 mq circa***

***Superficie commerciale soffitta: 35,45 mq circa***

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, si tratta infatti di un cantiere, non essendo mai stati completati i lavori di ristrutturazione del bene.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- ***Valore casa di abitazione:***

***388,20 (mq) x 500,00 (euro/mq) = euro 194.097,00***

**E) Fabbricato di servizio – Unità mappale 299 sub.3**

***Superficie lorda locali di servizio: 27,36 mq circa***

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

|                  |      |
|------------------|------|
| -locali servizio | 100% |
|------------------|------|

***Superficie commerciale locali di servizio: 27,36 mq circa***

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- ***Valore fabbricato di servizio:***

*27,36 (mq) x 500,00 (euro/mq) = euro 13.680,00*

**F) Ex pollaio – Unità mappale 299 sub.2**

*Superficie lorda piano terra: 35,00 mq circa*

*Superficie lorda piano primo: 35,00 mq circa*

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

-locali da demolire 0%

*Superficie commerciale piano terra: 0,00 mq circa*

*Superficie commerciale piano primo: 0,00 mq circa*

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo lo stesso infatti deve essere demolito.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore ex pollaio: euro 0,00*

**G) Rimessa in c.a.p. (mappale 299 sub.5)**

*Superficie lorda rimessa: 507,68 mq circa*

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

-rimessa e fienile 100%

*Superficie commerciale rimessa: 507,68 mq circa*

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione del bene è apparso buono.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore rimessa c.a.p.:*

*507,68 (mq) x 350,00 (euro/mq) = euro 177.688,00*

**H) Fienile in struttura metallica (mappale 305)**

*Superficie lorda fienile: 145,92 mq (circa).*

*Superficie lorda tettoia: 50,80 mq (circa).*

Le superfici lorde sopra espresse, sono state ragguagliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- fienile: 100%  
- tettoia: 25%

*Superficie commerciale fienile: 145,92 mq (circa).*

*Superficie commerciale tettoia: 12,70 mq (circa).*

- Condizioni di Manutenzione:

lo stato di conservazione del bene è apparso buono.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore fienile:*

*158,62 (mq) x 150,00 (euro/mq) = euro 23.793,00*

**Tabella 1 - Valore fabbricati**

| <b>CESPITE</b> | <b>VALORE</b> |
|----------------|---------------|
| Fabbricato A   | € 544.569,38  |
| Fabbricato B   | € 533.886,00  |
| Fabbricato C   | € 52.800,00   |
| Fabbricato D   | € 194.097,50  |
| Fabbricato E   | € 13.680,00   |
| Fabbricato F   | € 0,00        |
| Fabbricato G   | € 177.688,00  |

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Fabbricato H  | € 23.793,00           |
| <b>Totale</b> | <b>€ 1.540.513,88</b> |

#### D) Terreni

Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle visure catastali. Si ritiene idoneo determinarne il valore utilizzando come parametro di riferimento i valori agricoli medi della zona agraria ----- in cui ricade il Comune di ----- classificando il terreno come seminativo di collina, prato, bosco ceduo o incolto produttivo così come indicato per ogni mappale.

Per le diverse tipologie di terreno i valori di riferimento sono quelli indicati:

- Seminativo di collina 15.200,00 €/ha
- Bosco ceduo 1.900,00 €/ha
- Prato: 9.500,00 €/ha

Da cui rapportando tali valori alle superfici dei singoli mappali per le diverse tipologie di coltura si ottengono i valori riportati in tabella.

**Tabella 2 - Valore terreni**

| Fg. | Map. |    | Categoria           | Sup.(ha) | Valore (€/ha) | Valore      |
|-----|------|----|---------------------|----------|---------------|-------------|
| --  | --   |    | Seminativo          | 0,1820   | € 15.200,00   | € 2.766,40  |
| --  | --   |    | Bosco Ceduo         | 0,6770   | € 1.900,00    | € 1.286,30  |
| --  | --   |    | Seminativo Arborato | 1,2000   | € 15.200,00   | € 18.240,00 |
| --  | --   |    | Bosco Ceduo         | 0,0200   | € 1.900,00    | € 38,00     |
| --  | --   |    | Bosco Ceduo         | 0,2830   | € 1.900,00    | € 537,70    |
| --  | --   |    | Seminativo Arborato | 1,0680   | € 15.200,00   | € 16.233,60 |
| --  | --   |    | Bosco Ceduo         | 1,0420   | € 1.900,00    | € 1.979,80  |
| --  | --   |    | Seminativo Arborato | 0,3870   | € 15.200,00   | € 5.882,40  |
| --  | --   |    | Seminativo Arborato | 1,1360   | € 15.200,00   | € 17.267,20 |
| --  | --   |    | Seminativo          | 1,2740   | € 15.200,00   | € 19.364,80 |
| --  | --   |    | Seminativo Arborato | 1,2210   | € 15.200,00   | € 18.559,20 |
| --  | --   |    | Prato               | 1,2630   | € 9.500,00    | € 11.998,50 |
| --  | --   |    | Prato               | 0,5450   | € 9.500,00    | € 5.177,50  |
| --  | --   |    | Prato               | 1,1040   | € 9.500,00    | € 10.488,00 |
| --  | --   |    | Seminativo Arborato | 0,1625   | € 15.200,00   | € 2.470,00  |
| --  | --   |    | Seminativo          | 0,2740   | € 15.200,00   | € 4.164,80  |
| --  | --   |    | Seminativo Arborato | 0,0080   | € 15.200,00   | € 121,60    |
| --  | --   |    | Seminativo Irriguo  | 0,8025   | € 15.200,00   | € 12.198,00 |
| --  | --   | AA | Seminativo          | 0,3615   | € 15.200,00   | € 5.494,80  |
| --  | --   | AB | Prato               | 0,0285   | € 9.500,00    | € 270,75    |

|    |    |    |                     |        |               |                     |
|----|----|----|---------------------|--------|---------------|---------------------|
| -- | -- |    | Seminativo Arborato | 0,2519 | € 15.200,00   | € 3.828,88          |
| -- | -- |    | Bosco Ceduo         | 0,6400 | € 1.900,00    | € 1.216,00          |
| -- | -- |    | Bosco Ceduo         | 0,2380 | € 1.900,00    | € 452,20            |
| -- | -- |    | Bosco Ceduo         | 0,4140 | € 1.900,00    | € 786,60            |
| -- | -- |    | Prato               | 0,6570 | € 9.500,00    | € 6.241,50          |
| -- | -- |    | Bosco Ceduo         | 0,1750 | € 1.900,00    | € 332,50            |
| -- | -- |    | Bosco Ceduo         | 0,3600 | € 1.900,00    | € 684,00            |
| -- | -- |    | Bosco Ceduo         | 0,1750 | € 1.900,00    | € 332,50            |
| -- | -- |    | Prato               | 0,7150 | € 9.500,00    | € 6.792,50          |
| -- | -- |    | Prato               | 0,3610 | € 9.500,00    | € 3.429,50          |
| -- | -- | AA | Prato               | 0,9100 | € 9.500,00    | € 8.645,00          |
| -- | -- | AB | Bosco Ceduo         | 0,7920 | € 1.900,00    | € 1.504,80          |
| -- | -- | AA | Seminativo          | 0,0055 | € 15.200,00   | € 83,60             |
| -- | -- | AB | Bosco Ceduo         | 0,1805 | € 1.900,00    | € 342,95            |
| -- | -- |    | Bosco Ceduo         | 0,3080 | € 1.900,00    | € 585,20            |
| -- | -- |    | Prato               | 0,4530 | € 9.500,00    | € 4.303,50          |
| -- | -- |    | Prato               | 0,1540 | € 9.500,00    | € 1.463,00          |
| -- | -- |    | Prato               | 0,8850 | € 9.500,00    | € 8.407,50          |
| -- | -- |    | Seminativo          | 0,0540 | € 15.200,00   | € 820,80            |
| -- | -- |    | Seminativo          | 0,0200 | € 15.200,00   | € 304,00            |
| -- | -- |    | Seminativo          | 0,0290 | € 15.200,00   | € 440,80            |
| -- | -- |    | Seminativo          | 0,2650 | € 15.200,00   | € 4.028,00          |
| -- | -- |    | Seminativo          | 2,3160 | € 15.200,00   | € 35.203,20         |
| -- | -- |    | Seminativo          | 0,0220 | € 15.200,00   | € 334,40            |
| -- | -- |    | Prato               | 0,3900 | € 9.500,00    | € 3.705,00          |
| -- | -- |    | Prato               | 0,5610 | € 9.500,00    | € 5.329,50          |
| -- | -- |    | Seminativo          | 0,0050 | € 15.200,00   | € 76,00             |
| -- | -- |    | Seminativo          | 0,1920 | € 15.200,00   | € 2.918,40          |
|    |    |    |                     |        | <b>TOTALE</b> | <b>€ 257.131,18</b> |

- Valore Commerciale:

Il valore complessivo della quota di terreni in proprietà risulta quindi essere pari a € 257.131,00.

- Abbattimento Forfettario (25%) per i fabbricati:

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti e alle problematiche di carattere urbanistico-edilizie prima evidenziate

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (25%): euro 1.540.513,00 – 25% = euro 1.155.384,75.

- Abbattimento Forfettario (15%) per i terreni agricoli:

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (15%): euro 257.131,00 – 15% = euro 218.561,35

**VALORE TOTALE INTERO COMPENDIO: (1.155.384,75 + 218.561,35) = euro 1.373.946,10**

**VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 1.374.000,00**

#### **11. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE**

Valore finale del Lotto 1, e cioè compendio immobiliare costituito da immobili e terreni agricoli posti nel Comune di ----- di proprietà di -----: euro 1.374.000,00 (in approssimazione)

#### **12. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE**

FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: secondo semestre 2022)

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 750 (min) / 1.050 (max).

FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: primo semestre 2022)

- Tipologia: Abitazioni – I fascia – Valore di mercato (€/mq): 1.850 (min) / 2.200 (max);

- Tipologia: Abitazioni– II fascia – Valore di mercato (€/mq): 800 (min) / 1.000 (max);

- Tipologia: Garage – Valore di mercato (€/mq): 11.000 (media).

*FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2022)*

- 
- Tipologia: Abitazioni – Nuovo o ristrutturato - Valore di mercato (€/mq): 1.500 (min) / 1.900 (max);
  - Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Buono stato – Valore di mercato (€/mq): 900 (min) / 1.100 (max);
  - Tipologia: Autorimesse singole -Valore di mercato (€/mq): 9.000 (min) / 12.000 (max).

*FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: 2020)*

- 
- Coltura: Seminativo di collina – Valore agricolo (€/Ha): 23.000;
  - Coltura: Seminativo di montagna – Valore agricolo (€/Ha): 6.000;
  - Coltura: Prato – Valore agricolo (€/Ha): 10.000;
  - Coltura: Bosco ceduo – Valore agricolo (€/Ha): 4.000.

*FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Regione Emilia Romagna (periodo di riferimento: 2022)*

- 
- Coltura: Seminativo di collina – Valore agricolo (€/Ha): 15.200;
  - Coltura: Seminativo di montagna – Valore agricolo (€/Ha): 4.725;
  - Coltura: Prato – Valore agricolo (€/Ha): 9.500;
  - Coltura: Bosco ceduo – Valore agricolo (€/Ha): 1.900.

### **13. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

Si fa presente che in merito agli immobili agricoli identificati al Catastato Fabbricati del Comune di Noceto foglio ----- mappale ----- e area cortiliva di pertinenza, il Comune di ----- ha emesso due ordinanze. In particolare l'ordinanza n. -----, ordina al signor ----- di eseguire un intervento di bonifica sulle coperture degli edifici

rurali che contengono amianto, mentre l'ordinanza n. \_\_\_\_\_,  
ordinava al signor \_\_\_\_\_ di rimuovere dall'area circostante i  
fabbricati il materiale ivi accumulato impropriamente. In corso di sopralluogo si è  
constato che non è stato dato corso a nessuna delle due ordinanze comunali.  
Secondo quanto appreso dal confronto con i tecnici comunali, l'acquirente dei beni  
dovrà impegnarsi a rispettare ed eseguire le due ordinanze comunali.

#### ALLEGATI

- 1) Certificato di residenza dell'esecutato;
- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 4) Visure catastali storiche;
- 5) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 6) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Copia provvedimenti urbanistici;
- 9) Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- 10) Ispezioni ipotecarie;
- 11) Atti di provenienza;
- 12) Schema descrizione sintetica immobile;
- 13) Perizia privacy;
- 14) Modello riassuntivo;
- 15) Contratto d'affitto fondi agricoli;
- 16) Ordinanze Comune di \_\_\_\_\_;
- 17) Lettere e raccomandate invio perizia.

Parma, 18 aprile 2023

Il tecnico incaricato  
Dott. Arch. Gianluigi Ferrarini

