



# TRIBUNALE ORDINARIO – PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 120/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*\*\*

GIUDICE

DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

CUSTODE

DOTT. ROBERTO MONTECCHI – IVG Parma

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2023

TECNICO INCARICATO  
ARCH. FEDERICA BOCCHI

con studio in PARMA (PR) VIA GOITO, 8  
telefono: 3402995080  
email: [bocchifederica752@gmail.com](mailto:bocchifederica752@gmail.com)  
PEC: [federica.bocchi@archiworldpec.it](mailto:federica.bocchi@archiworldpec.it)

tecnico incaricato FEDERICA BOCCHI

INDICE

1. DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
1.1 Caratteristiche identificative dei beni.....	4
1.2 Descrizione e caratteristiche dei beni .....	5
1.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione.....	8
2. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	9
2.1 Descrizione dei beni come da atto di pignoramento.....	9
2.2 Corrispondenza fra descrizione dei beni attuali e descrizione come da atto di pignoramento.....	9
2.3 Suddivisione in lotti.....	9
2.4 Motivato parere in caso di quota di comproprietà.....	9
2.5 Stato di possesso al momento del sopralluogo.....	10
2.6 Attuali e precedenti proprietari.....	10
2.7 Esproprio per pubblica utilità.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
3.1 Pratiche edilizie – notizie ai sensi della L.47/1985 e D.P.R. 380/2000.....	10
3.2 Situazione urbanistica.....	12
4. GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	13
4.1 Conformità edilizia e catastale.....	13
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	13
6. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA .....	13
6.1 Calcolo della consistenza.....	13
6.2 Considerazioni estimative e valutazione del bene.....	14
Elenco Allegati	

I.V.G.

DI PARMA

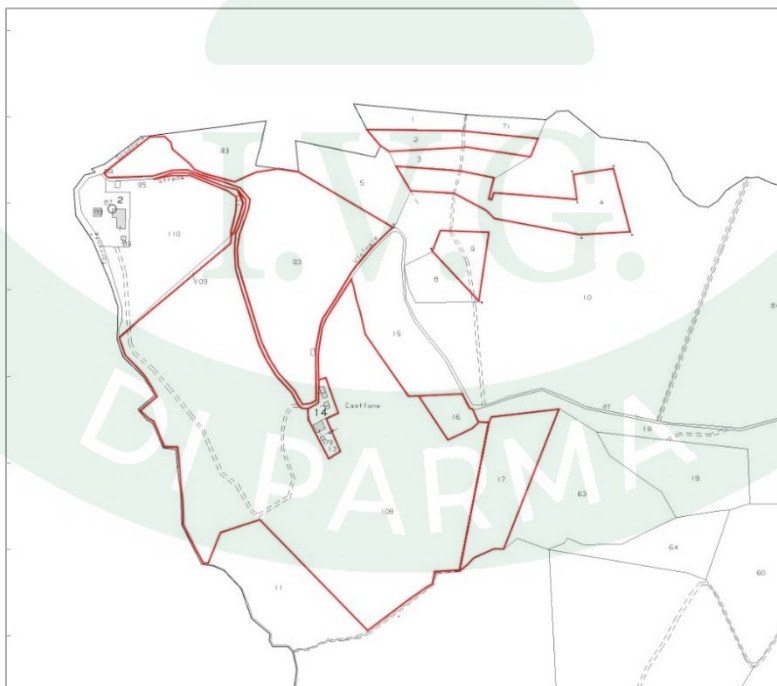
## 1. DESCRIZIONE DEI BENI

### 1.1 Caratteristiche identificative dei beni

“EX PODERE CASTIONE” COSTITUITO DA UN COMPLESSO DI EDIFICI DIROCCATI E VARI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI DIVERSA NATURA E CONSISTENZA siti nel Comune di Sala Baganza (PR), Località Talignano, Strada Vicinale di Castione n.7/8, della Superficie Commerciale totale di 255,00 mq ad uso abitativo e accessori e di 153.386,00 mq di terreni.



VISTA SATELLITARE CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FG.15

**Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza (PR):**

**FOGLIO 15, PARTICELLA 13 GRAFFATA ALLA PARTICELLA 79**, Rendita euro 155,45, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Totale 81,00 mq, Totale escluse aree scoperte 81,00 mq, Piano Terra e Primo, Strada Vicinale della Fagnana n. 7/8;

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 13/02/2015 Pratica n. PR0087299 in atti dal 13/02/2015 Variazione di Toponomastica (n.75199.1/2015); Variazione del 18/12/2002 Pratica n.300276 in atti dal 18/12/2002 Variazione d'ufficio (n.77277.1/2002); Impianto meccanografico del 30/06/1987;

L'area di sedime del fabbricato e quella cortilizia di pertinenza figurano censite al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza (PR) al:

FOGLIO 15, PARTICELLA 13, Ente Urbano, Superficie 685,00 mq;

FOGLIO 15, PARTICELLA 79, Ente Urbano, Superficie 25,00 mq;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 14, SUB.1**, Categoria F/2 (unità collabenti), Consistenza 0 mq, Piano Terra, Strada Vicinale della Fagnana n.7/8;

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 13/02/2015 Pratica n. PR0087300 in atti dal 13/02/2015 Variazione di Toponomastica (n.500.1/2015); Costituzione del 02/07/2007 Pratica n.PR189176 in atti dal 02/07/2007 Costituzione (n.2264.1/2007);

**FOGLIO 15, PARTICELLA 14, SUB.2**, Categoria F/2 (unità collabenti), Consistenza 0 mq, Piano Terra, Strada Vicinale della Fagnana n.7/8;

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 13/02/2015 Pratica n. PR0087300 in atti dal 13/02/2015 Variazione di Toponomastica (n.500.1/2015); Costituzione del 02/07/2007 Pratica n.PR189176 in atti dal 02/07/2007 Costituzione (n.2264.1/2007);

L'area di sedime dei fabbricati e quella cortilizia di pertinenza figurano censite al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza (PR) al:

FOGLIO 15, PARTICELLA 14, Ente Urbano, Superficie 1.020,00 mq;

**Identificati al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza (PR):**

**FOGLIO 15, PARTICELLA 111**, Reddito dominicale euro 3,01, Reddito agrario 4,30, Superficie 555 mq, Qualità SEMIN ARBOR di classe 2;

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/09/1997 in atti dal 25/09/1997 (n.3392.2/1997); Frazionamento del 10/06/1997 in atti dal 10/06/997 (n.2209.2/1997); Impianto meccanografico del 02/01/1976;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 2**, Reddito dominicale euro 8,14, Reddito agrario 1,22, Superficie 3.940 mq, Qualità BOSCO CEDUO di classe 2;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 4**, Reddito dominicale euro 24,36, Reddito agrario 1,62, Superficie 10.480 mq, Qualità BOSCO MISTO di classe 2;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 9**, Reddito dominicale euro 4,16, Reddito agrario 1,00, Superficie 3.220 mq, Qualità CAST FRUTTO di classe 1;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 16**, Reddito dominicale euro 7,74, Reddito agrario 14,37, Superficie 2.140 mq, Qualità SEMINATIVO di classe 3;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 17**, Reddito dominicale euro 2,59, Reddito agrario 0,52, Superficie 10.020 mq, Qualità INCOLT PROD di classe U;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/01/1976;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 108**, Reddito dominicale euro 507,42, Reddito agrario 724,89, Superficie 93,572 mq, Qualità SEMIN ARBOR di classe 2;

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/09/1997 in atti dal 25/09/1997 (n.3392.2/1997); Frazionamento del 10/06/1997 in atti dal 10/06/997 (n.2209.2/1997); Impianto meccanografico del 02/01/1976;

**FOGLIO 15, PARTICELLA 93**, Reddito dominicale euro 114,11, Reddito agrario 197,79, Superficie 29.459 mq, Qualità SEMIN ARBOR di classe 3;

Dati derivanti da: Frazionamento del 25/09/1997 in atti dal 25/09/1997 (n.3392.2/1997); Frazionamento del 10/06/1997 in atti dal 10/06/997 (n.2209.2/1997); Impianto meccanografico del 02/01/1976;

Il tutto avente nel complesso i principali confini:

A ovest Torrente Scodogna e altra proprietà, a nord, est e sud regioni del Parco Naturale Regionale dei Boschi di Carrega e altre proprietà.

Millesimi condominiali: non esiste condominio né suddivisione in millesimi.

Della proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni:

- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\*

## 1.2 Descrizione e caratteristiche dei beni

I beni oggetto della relazione peritale sono una serie di fabbricati diroccati e in stato di abbandono denominati "Ex Podere Castione", unitamente a vari appezzamenti di terreno di varia consistenza e natura incolti. In origine si trattava di quattro fabbricati a servizio del podere rurale, consistenti in un edificio a tre piani con cantina al piano seminterrato, portico e stalla al piano rialzato e fienile al piano primo (A); un edificio ad uso abitativo al piano rialzato e sottotetto al piano primo (A1); un edificio ad uso abitativo al piano terra e sottotetto al piano primo (B), un fabbricato a due piani con forno, pollaio e portico (B1). Tali dati sulla natura e consistenza dei fabbricati originari deriva da una ricerca storica effettuata dall'attuale proprietà che sul finire degli anni 90 presentò presso il Comune di Sala Baganza due pratiche edilizie per la ricostruzione e ristrutturazione dell'"Ex Podere Castione". Dalle planimetrie allegate alla Denuncia per Opere Edilizie n.11/1999 relative allo stato di fatto dei fabbricati preesistenti, ricavate dalla comparazione di quanto visibile

sul luogo, le fotografie aeree degli anni 70 e dal catastino di primo impianto del 1940 relativo agli edifici B e B1 (Allegato 11) si può desumere che la situazione *ante* crollo dei fabbricati era la seguente:

EDIFICIO A\_ FOGLIO 15, PARTICELLA 14, SUB.1

Piano rialzato\_ portico 26,68 mq, stalla 49,30 mq

Piano primo\_ fienile 49,30 mq

EDIFICIO A1\_ FOGLIO 15, PARTICELLA 14, SUB.2

Piano seminterrato\_ cantina 44,10 mq

Piano rialzato\_ camera 44,10 mq

Piano primo\_ sottotetto 44,10 mq

EDIFICIO B\_ FOGLIO 15, PARTICELLA 13 GRAFF. ALLA PARTICELLA 79

Piano terra\_ cantina 23,20 mq, camera 23,20 mq, cucina 20,45 mq, camera 23,20 mq

Piano primo\_ sottotetto 23,22 mq, sottotetto 23,22 mq, sottotetto 23,22 mq, sottotetto 23,22 mq

EDIFICIO B1\_ FOGLIO 15, PARTICELLA 13 GRAFF. ALLA PARTICELLA 79

Piano Terra\_ forno 5,48 mq, pollaio 5,80 mq, portico 12,37 mq

A maggior comprensione si allegano le fotografie della documentazione presentata al Comune di Sala Baganza allegata alla pratica edilizia del 1999 risalenti al 1971 e il 1998, visto che alla data odierna lo stato di abbandono del lotto ha prodotto una documentazione non sufficientemente esaustiva della consistenza dei fabbricati.



STRALCIO ORTOFOTO RER\_2008



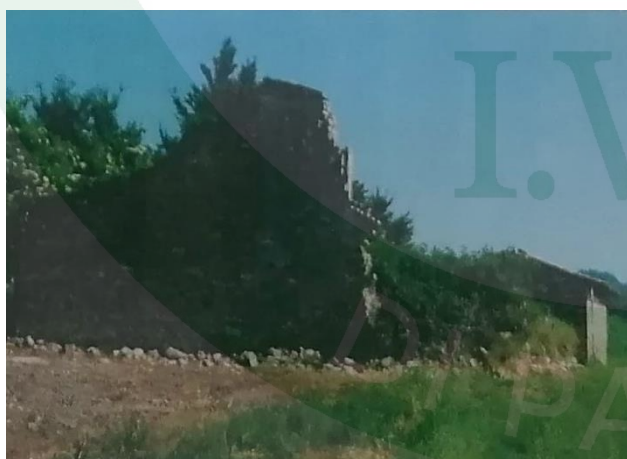
FOTO AEREA 1971



EDIFICIO A \_ FOTO 1998



EDIFICIO A1 \_ FOTO 1998



EDIFICIO B \_ FOTO 1998



EDIFICIO B1 \_ FOTO 1998

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO**



**EDIFICIO A**



**EDIFICIO A1**



**EDIFICIO B**



**EDIFICIO B1**

Alla data odierna non sono presenti allacci alla rete idrica, elettrica, del gas e telefonica. A parere dei tecnici comunali tale operazione sarà possibile contestualmente al rifacimento dello stradello di accesso (Strada Vicinale di Castione), tramite l'interramento delle linee di cui sopra.

**1.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione**

La frazione di Talignano dista circa 4 km dal suo comune di appartenenza, Sala Baganza, in provincia di Parma. Per raggiungere l'ex Podere Castione da Parma si deve deviare a sinistra dalla Strada Nazionale SS62 (direzione Fornovo di Taro) all'altezza di Ponte Scodogna lungo la Strada Statale di Talignano. Proseguendo verso la Località di Cafragna lungo Via Enea Scaccaglia, dopo circa 3 km ci si immette a sinistra lungo una strada chiusa con l'indicazione Strada della Ca' Nuova. Per raggiungere i fabbricati oggetto di relazione estimativa si deve percorrere la Strada Vicinale di Castione per circa 500 metri. Alla data odierna la suddetta strada non è percorribile né con mezzi né a piedi, in quanto da anni versa in stato di abbandono.

L'ex Podere Castione si trova sulla sommità di una collina all'interno del Parco dei Boschi di Carrega da cui si può ammirare il panorama della zona di Cafragna in direzione sud-ovest.



In generale Talignano dista a circa 10 km dall'Autostrada della Cisa uscita Fornovo di Taro, e a 16 km dall'uscita dell'Autostrada A1 Parma Ovest.

## **2. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

### **2.1 Descrizione dei beni come da Istanza di vendita ex art.567 c.p.c.**

Immobili siti nel Comune di Sala Baganza (PR), individuati come segue:

- I. Fabbricato sito in Sala Baganza (PR), Strada Vicinale della Fagnana, 7/8 foglio 15, particella 14, subalterno 1, piano T;
- II. Fabbricato sito in Sala Baganza (PR), Strada Vicinale della Fagnana, 7/8 foglio 15, particella 14, subalterno 2, piano T;
- III. Abitazione di tipo rurale sita in Sala Baganza (PR), Strada Vicinale della Fagnana, 7/8 foglio 15, particella 13 e 79 consistenza 3,5 vani;
- IV. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 93 consistenza 2 ettari 94 are 59 centiare;
- V. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 108 consistenza 9 ettari 35 are 72 centiare;
- VI. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 111 consistenza 5 are 55 centiare;
- VII. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 2 consistenza 39 are 40 centiare;
- VIII. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 4 consistenza 1 ettari 4 are 80 centiare;
- IX. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 9 consistenza 32 are 20 centiare;
- X. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 16 consistenza 21 are 40 centiare;
- XI. Terreno sito in Sala Baganza (PR) foglio 15 particella 17 consistenza 1 ettari 20 centiare;

### **2.2 Corrispondenza fra descrizione dei beni attuali e descrizione come da atto di pignoramento**

Vi è corrispondenza tra i beni e la descrizione come da atto di pignoramento.

### **2.3 Suddivisione in lotti**

La scrivente, a seguito dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ha posto i beni oggetto di pignoramento in un unico LOTTO:

**LOTTO 1** \_ “EX PODERE CASTIONE” COSTITUITO DA UN COMPLESSO DI EDIFICI DIROCCATI E VARI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI DIVERSA NATURA E CONSISTENZA siti nel Comune di Sala Baganza (PR), Località Talignano, Strada vicinale di Castione n.7/8.

### **2.4 Motivato parere in caso di quota di comproprietà**

I beni oggetto di pignoramento appartengono per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- \*\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*

## 2.5 Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 07/12/2022 gli immobili risultavano in stato di abbandono. Da verifica effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate sussiste un contratto di locazione – affitto di fondo rustico n.4513 serie 3T stipulato il 14/05/2016 e registrato presso l'ufficio di DPMN UT Mantova il 15/06/2016 della durata dal 01/05/2016 al 11/11/2026 tra il sig. \*\*\*\*\* e il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (MN) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*. Il contratto interessa i seguenti terreni rurali nel Comune di Sala Baganza (PR): Foglio 15, particelle 111, 2, 4, 9, 16, 93, 108 per una superficie complessiva affittata di mq 141.358,00 mq. Ad oggi tali terreni versano in stato di incuria e abbandono.

## 2.6 Attuali e precedenti proprietari

### Attuali proprietari

Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* con Atto di compravendita del 03/10/1995 ricevuto dal notaio \*\*\*\*\*, rep. n. \*\*\*\*\* trascritto a Parma il 12/10/1995 ai num. \*\*\*\*\* dal sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.

### Precedenti proprietari

Al sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* l'immobile era pervenuto per giusta successione alla sig.ra \*\*\*\*\* deceduta a San Pancrazio Parmense (PR) in data \*\*\*\*\*, la cui eredità si è devoluta per legge (Dichiarazione di successione n.\* vol.\*\*\* registrata a Parma il 20/08/1971) e successiva riunione di usufrutto in morte del sig. \*\*\*\*\* registrata a Parma il 07/05/1987 al n.\*\*\*.

## 2.7 Esproprio per pubblica utilità

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

## 3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 3.1 Pratiche edilizie – notizie ai sensi della L.47/1985 e D.P.R. 380/2000

Da verifica presso l'Archivio Edilizio del Comune di Sala Baganza effettuata in data 28/03/2023, la sottoscritta ha rilevato che gli edifici in oggetto sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente sono state presentate le seguenti:

**Denuncia per Opere Edilizie n.174/98** per “Ristrutturazione di ex Podere Castione con cambio di destinazione d’uso da agricolo a residenziale” ubicato in Sala Baganza, Località Talignano – Strada Vicinale di Castione - presentata al Comune di Sala Baganza il 22/10/1998 prot.n.9283 dal sig. \*\*\*\*\*.

Pratica autorizzata dal Comune di Sala Baganza in data 31/10/1998, a seguito del Parere Favorevole prot.n.9283 del 22/10/1998 dell'Ente Parco Regionale Boschi di Carrega. Successivamente, a fronte dell'annullamento del provvedimento di autorizzazione del 31/10/1998 da parte del Soprintendente ai Beni

Ambientali e Architettonici espresso il 03/12/1998 prot. 22308, la Denuncia per Opere Edilizie n.174/98 venne archiviata dai preposti uffici in data 12/12/1998.

**Denuncia per Opere Edilizie n.11/99** per “Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d’uso da rurale a civile dei fabbricati costituenti il Podere Castione”, ubicato in Sala Baganza, Località Talignano – Strada Vicinale di Castione - presentata al Comune di Sala Baganza il 14/02/1999 prot.n.989 dal sig. \*\*\*\*\*.

Pratica autorizzata dal Comune di Sala Baganza in data 06/04/1999, a seguito del Parere Favorevole prot.n.19 del 23/02/1999 dell’Ente Parco Regionale Boschi di Carrega. Successivamente, a fronte dell’annullamento del provvedimento di autorizzazione del 06/04/1999 da parte del Soprintendente ai Beni Ambientali e Architettonici espresso il 11/05/1999 prot. 6795, la Denuncia per Opere Edilizie n.11/99 venne archiviata dai preposti uffici in data 19/05/1999.

A seguito di colloquio della sottoscritta con i responsabili dell’Ufficio Tecnico del Comune di Sala Baganza è emerso che, in riferimento alle pratiche edilizie descritte qui sopra, la legislazione odierna ha mutato l’orientamento previsto per gli interventi relativi al recupero di edifici con caratteristiche similari a quello oggetto di relazione estimativa, introducendo con maggior puntualità la definizione di intervento di ristrutturazione edilizia come segue:

L’Allegato (articolo 9, comma 1) “Definizione degli interventi edilizi” della **Legge Regionale n.15/2013 – Semplificazione della disciplina edilizia** - definisce alla lettera f) “*Interventi di ristrutturazione edilizia*”, *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente....Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:*

- a) *Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell’art.142 del medesimo Decreto Legislativo;*

Più in generale l’art.3 “Definizione degli interventi edilizi” del **Testo Unico per l’Edilizia D.P.R. n.380/2001** definisce alla lettera d) “*Interventi di ristrutturazione edilizia*”, *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente....Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n.1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.*

Si sottolinea inoltre che, a differenza di quanto accaduto in precedenza nel 1998 e 1999 in cui la Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici espresse **parere contrario** che comportò l'annullamento delle pratiche edilizie su cui sia il Comune di Sala Baganza che l'Ente del Parco Regionale dei Boschi di Carrega aveva già espresso parere favorevole, con l'introduzione del D.L.G.S. n.42/2004 è definito all'art.152 – *“Interventi soggetti a particolari prescrizioni”* – che la Soprintendenza può esprimere **parere vincolante**, ma non può procedere con l'annullamento del procedimento comunale già in essere.

Per quanto espresso qui sopra, vista la documentazione allegata alle precedenti pratiche edilizie, dove tramite ricerca storica analitica avvalorata dalla presenza di un catastino di primo impianto ante 1940 relativo all'edificio afferente alla parte abitativa (Fig.15 part.13 graff. Part,79) e la documentazione fotografica storica risalente agli anni 70 si dimostrava la presenza in origine di quattro edifici, si ritiene, anche a seguito del colloquio tenuto dalla sottoscritta con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Baganza, che ci siano sufficienti elementi probanti per poter affermare che un intervento di ristrutturazione edilizia con ripristino degli edifici preesistenti sia oggi possibile.

### **3.2 Situazione urbanistica (CDU n.8/2023 del 15/03/2023)**

L'area sita nel Comune di Sala Baganza, Strada Vicinale di Castione, distinta al CT con i seguenti identificativi: Foglio n°15, particelle n° 2,4,9,13,14,16,17,79,93,108,111;

#### **È CLASSIFICATA COME:**

- PSC vigente: “Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale” di cui all'art. 9.7 delle norme (Zona Omogenea “E” del D.M. 02/04/1968 n°1444);
- RUE vigente: “Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale” di cui all'art. 11.1.3 delle norme (Zona Omogenea “E” del D.M. 02/04/1968 n°1444);
- PTPR vigente: “Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale” (art.19 delle norme);
- PT del Parco Regionale Boschi di Carrega vigente: parte Zona “B0” di protezione orientata (art. 25 delle norme), parte Zona “B1” a prevalente valore naturale ed ambientale (art. 26 delle norme), parte Zona “C” di protezione speciale (art. 28 delle norme);
- PTCR vigente: Parte “Aree a pericolosità geomorfologica moderata” – Depositi alluvionali (art. 22 bis delle norme), parte “Aree a pericolosità geomorfologica elevata” – Frane quiescenti (art. 22 delle norme), parte “Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata” – Frane attive (art. 22 bis delle norme).

#### **VINCOLI**

L'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Parte IDROGEOLOGICO DI CUI AL R.D. 30.12.1923, n° 3267;
- AMBIENTALE, DI CUI ALLA PARTE III DEL DECRETO LEGISLATIVO 22.01.2004, n° 42;
- Parte IDRAULICO (Rio Scodogna), DI CUI ALL'ART. 96 DEL R.D. 25.7.1904, n° 523;
- “Sistema collinare-montano – crinali secondari” di cui all'art. 10.1 delle norme di PSC;
- Parte “Sistema forestale e boschivo” di cui all'art. 10.2 delle norme di PSC;

- Parte "Corsi d'acqua meritevoli di tutela" di cui all'art. 10.3 delle norme di PSC;
- Siti "Rete Natura 2000" di cui all'art. 10.7 delle norme di PSC;
- Parte "Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua" di cui all'art. 10.12 delle norme di PSC (Fasce Fluviali del torrente Scodogna approvate con D. C.P. n. 60/2012);
- Parte "Zona di deflusso della piena" di cui all'art. 10.13 e 10.14 delle norme di PSC (Fasce Fluviali del torrente Scodogna approvate con D. C.P. n. 60/2012);
- Parte "Area di inondazione per piena catastrofica" di cui all'art. 10.15 delle norme di PSC (Fasce Fluviali del torrente Scodogna approvate con D. C.P. n. 60/2012).

#### **4. GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **4.1 Conformità edilizia e catastale**

In sede di sopralluogo effettuato in data 07/12/2022 è stato verificato che gli immobili, in stato di fatiscenza e crollo, sono per quanto è stato possibile rilevare, **conformi** alle ultime planimetrie depositate presso il Comune e il Catasto Edilizio Urbano di Sala Baganza.

#### **5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Le informazioni sotto riportate sono tratte dalla documentazione prodotta (Relazione ventennale notarile) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. oltre al controllo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, mediante Ispezione Ipotecaria.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Parma in data 31/07/2015 ai numeri \*\*\*\*\* per Euro 242.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 121.000,00 a favore di \*\*\*\*\* sede di \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* ;  
Interviene nel mutuo in qualità di debitrice non datrice di ipoteca la sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* .

**DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Parma in data 07/06/2018 ai numeri \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* , sede di \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* .

**SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA** annotata presso l'Agenzia del Territorio di Parma in data 13/09/2022 ai numeri \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* , sede di \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* .

#### **6. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

##### **6.1 Calcolo della consistenza**

Per il calcolo della consistenza dei quattro fabbricati oggi diroccati, è stato preso come riferimento la loro potenzialità edificatoria già autorizzata dal Comune di Sala Baganza in seno alle due Denunce per Opere Edilizie del 1998 e 1999 presentate dall'attuale proprietà per la ristrutturazione dell'"Ex Podere Castione". Il

progetto approvato prevedeva il recupero ai fini abitativi degli edifici individuati alle lettere A e B, mentre per gli edifici individuati con le lettere A1 (cantina, deposito attrezzi, lavanderia e sottotetto) e B1 (forno e autorimessa) fu previsto il recupero come fabbricati accessori delle due abitazioni principali. Il progetto prevedeva il recupero ai fini abitativi di circa 227,00 mq di Superficie Utile (così come definita dalle NTA del Comune di Sala Baganza), e 122,00 mq di Superficie Accessoria. Sulla base di questa metratura furono calcolati gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per l'intervento di ristrutturazione.

#### Calcolo della Superficie Commerciale – Edifici

#### Verifica degli indici P.R.G. 1999 – VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Tipo di indice	Esistente	Progetto	Ammissa o richiesta dalle n.t.a	Coeff.	Sup. commerciale
SU	-----	227,76 mq	-----	100%	227,00 mq
P1		82,50 mq	10% Su = 22,78 mq	10%	8,20 mq
P3		40,19 mq	20% Su = 45,55 mq	20%	20,00 mq
<b>TOT.</b>					<b>255,00 mq</b>

#### Calcolo della Superficie Commerciale – Terreni

#### NCT del Comune di Sala Baganza (PR), Foglio 15

n.	Part.	Qualità	CI	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie
1	<b>111</b>	SEMIN ARBOR	2	Euro 3,01	Euro 4,30	555,00 mq
2	<b>2</b>	BOSCO CEDUO	2	Euro 8,14	Euro 1,22	3.940,00 mq
3	<b>4</b>	BOSCO MISTO	2	Euro 24,36	Euro 1,62	10.480,00 mq
4	<b>9</b>	CAST FRUTTO	1	Euro 4,16	Euro 1,00	3.220,00 mq
5	<b>16</b>	SEMINATIVO	3	Euro 7,44	Euro 14,37	2.140,00 mq
6	<b>17</b>	INCOLT PROD	U	Euro 2,59	Euro 0,52	10.020,00 mq
7	<b>108</b>	SEMIN ARBOR	2	Euro 507,42	Euro 724,89	93.572,00 mq
8	<b>93</b>	SEMIN ARBOR	3	Euro 114,11	Euro 197,79	29.459,00 mq
<b>TOT</b>				Euro 671,53	Euro 945,71	<b>153.386,00 mq</b>

#### 6.2 Considerazioni estimative e valutazione del bene

La valutazione di stima del lotto oggetto della presente relazione è stata definita ricavando da una parte il valore dei quattro immobili diroccati che ad oggi, rispetto alle NTA del Comune di Sala Baganza, risultano ricostruibili come abitazioni ad uso abitativo tramite un intervento di ristrutturazione edilizia, e dall'altra il valore dei terreni che nell'insieme compongono l'"Ex Podere Castione".

Non potendo utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, vista la particolarità della situazione, si è utilizzato come metodo per il calcolo del valore le *Linee guida per la valutazione delle aree edificabili redatta dal Comune di Sala Baganza*, in cui è definita in maniera esaustiva la *Disciplina dei fabbricati collabenti* e la relativa *Valutazione delle aree relative ad edifici collabenti*.

Con Delibera di Giunta Comunale n.38 con oggetto la *Determinazione valori venali commercio aree edificabili* il Comune di Sala Baganza ha definito i criteri di *Valutazione delle aree relative ad edifici "collabenti"* (cat. F/2) con la seguente formula generale:

$VA = V_{base}/mq \text{ di SU} \times \text{Coeff. CE} \times \text{coeff. UT/UF} \times \text{coeff. VU} \times \text{coeff. dem} \times \text{coeff. sagoma}$

Dove:

- $V_{base}/mq \text{ di SU} = 340,00 \text{ €/mq}$  (Aree a destinazione residenziale Zona A6)
- $\text{Coeff CE} = \text{SU} / 227,00 \text{ mq}$  (definita da titoli edilizi approvati)
- $\text{Coeff. UT/UF} = \text{Sf} / 1.730,00 \text{ mq}$  (estens. dei mapp. che ricomprendono gli immobili, fg.15 part.13, 79, 14)
- $\text{Coeff. VU} = 0,97$  (vincolo ambientale)
- $\text{Coeff. dem} = 0,70$  (coeff. riduttivo fisso)
- $\text{Coeff. sagoma} = 0,80$  (per ristrutturazione edilizia senza variazione di sagoma)

$VA = 340,00 \text{ €} \times 227,00 \text{ mq} \times 1.730,00 \text{ mq} \times 0,97 \times 0,70 \times 0,80 = \text{TOTALE } 72.528,00 \text{ €}$

Per quanto riguarda il valore dei terreni, suddivisi in sottogruppi in relazione alla loro localizzazione sul territorio, si è fatto riferimento ai valori ufficiali del mercato dei terreni agricoli, desunto dalla Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate – Annualità 2021 - Valori Agricoli Medi della Provincia di Parma BUR n.109 – Regione Agraria n.4 – Medio Parma – Comune di SALA BAGANZA

*BOSCO CEDUO 3800,00 EURO/HA*

*BOSCO MISTO 3325,00 EURO/HA*

*CAST FRUTTO 7125,00 EURO/HA*

*SEMINATIVO 15200,00 EURO/HA*

*SEMINATIVO ARBORATO 15200,00 EURO/HA*

*INCOLT PROD 7600,00 EURO /HA*

**NCT del Comune di Sala Baganza (PR), Foglio 7**

n.	Particella	Qualità	Superficie	Valore €/mq	Valore commerciale €
1	111	SEMIN ARBOR	555,00 mq	1,52 €/mq	843,00 €
2	2	BOSCO CEDUO	3.940,00 mq	0,38 €/mq	1.497,00 €
3	4	BOSCO MISTO	10.480,00 mq	0,33 €/mq	3.458,00 €
4	9	CAST FRUTTO	3.220,00 mq	0,71 €/mq	2.286,00 €
5	16	SEMINATIVO	2.140,00 mq	1,52 €/mq	3.252,00 €
6	17	INCOLT PROD	10.020,00 mq	0,76€/mq	7.615,00 €
7	108	SEMIN ARBOR	93.572,00 mq	1,52 €/mq	142.229,00 €
8	93	SEMIN ARBOR	29.459,00 mq	1,52 €/mq	44.777,00 €
			<b>153.386,00 mq</b>		<b>TOTALE 205.957,00 €</b>

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO**

**278.485,00 € -**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1/1 di piena proprietà)

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE**

**55.697,00 € =**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - 20%

**TOTALE**

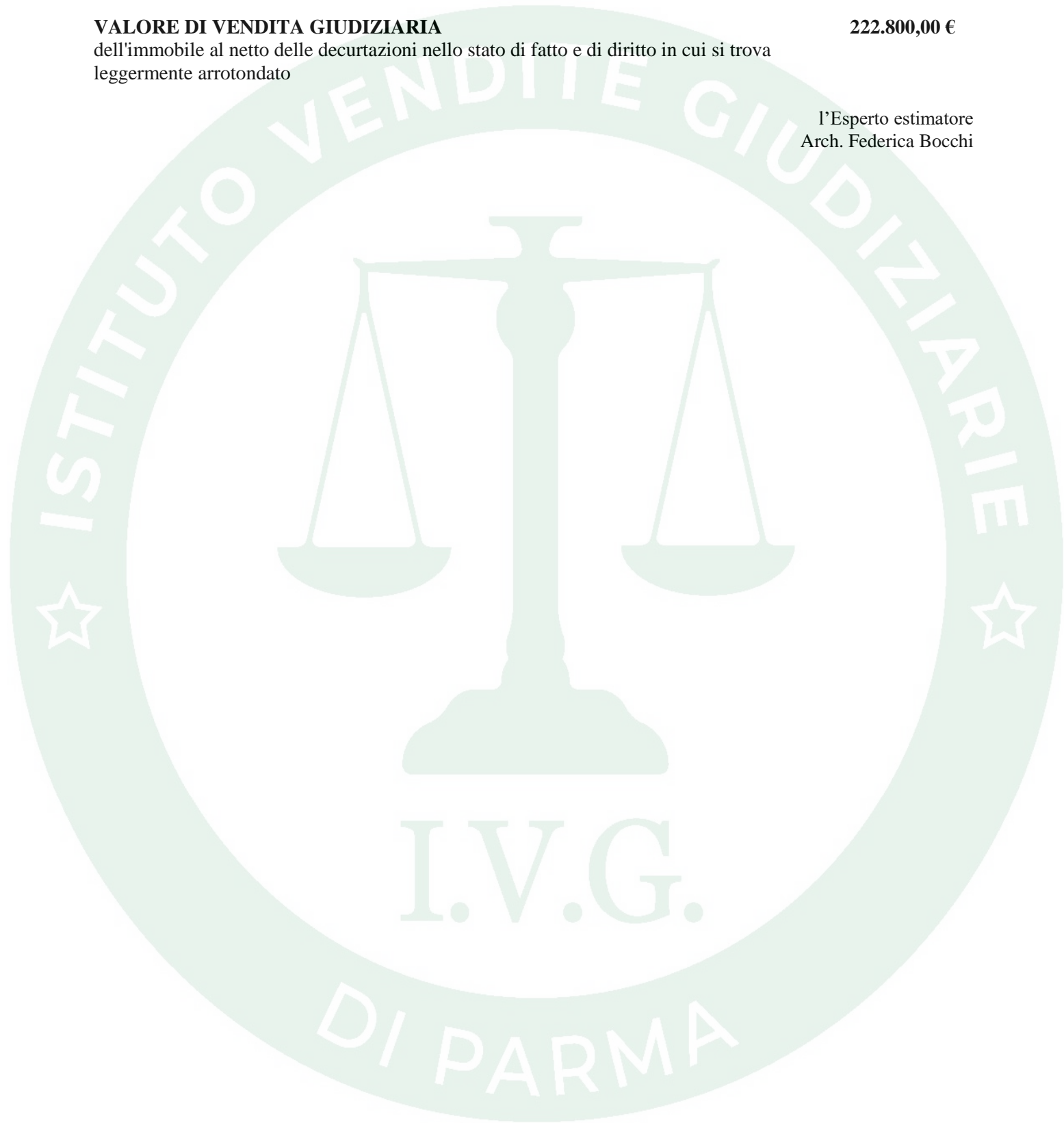
**222.788,00 €**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova  
leggermente arrotondato

**222.800,00 €**

l'Esperto estimatore  
Arch. Federica Bocchi





## Elenco Allegati

- All.01\_Certificato di residenza Aire eseguito
- All.02\_Certificato anagrafico storico eseguito
- All.03\_Comunicazione di inizio delle operazioni peritali creditori procedenti
- All.04\_Comunicazione di inizio delle operazioni peritali eseguito
- All.05\_Visura per soggetto Catasto Urbano e Catasto Terreni Comune di Sala Baganza (PR)
- All.06\_Visure storiche fg.15
- All.07\_Estratto mappa catastale fg.15 particelle 14, 13 graffata alla 79, 2, 4, 9, 16, 17, 93, 108, 111
- All.08\_Catastino fg.15, part.13 graffata alla part.79
- All.09\_Elaborato planimetrico fg.15, part.14 sub.1 e sub.2
- All.10\_Certificato Destinazione Urbanistica n.8/2023
- All.11\_Documentazione storica probante la consistenza degli immobili prot. n.82.2007
- All.12\_RUE 5000 1-1 Talignano
- All.13\_Documentazione Fotografica
- All.14\_Atto compravendita Rep n.38706 03.10.1995
- All.15\_Contratto d'affitto n.38706 fg.15 part.111, 2, 4, 9, 16, 93, 108
- All.16\_Ispezione ipotecaria per immobile
- All.17\_Perizia Privacy
- All.18\_Attestazione invii elaborato peritale

### Limiti della perizia

Al fine della redazione della presente non sono state effettuate indagini geologiche, indagini invasive sui terreni e/o murature e nonché indagini di natura impiantistica. La valutazione è stata effettuata sulla base di indagini visive e dimensionali di quanto è risultato accessibile in sede di sopralluogo e da quanto emerso dai documenti ufficiali depositati dalla proprietà e dai tecnici incaricati dei lavori presso gli uffici preposti.

### Valutazione complessiva del lotto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico del Comune di Sala Baganza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate.

### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;