



TRIBUNALE DI PARMA (PR)

SEZIONE ESECUZIONI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

SUCCESSIVAMENTE ALLA RIUNIONE DELLE PROCEDURE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 45/2023+46/2023 – LOTTO 1

GIUDICE: DOTT. SSA ERICO

ESECUTATO:

CREDITORE:

CONSULENTE TECNICO: ING. CHIARA PRATI

nominato con provvedimento in data 04/04/2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 24/04/2023

NOTA IN SEGUITO ALLA RIUNIONE DELLE PROCEDURE ES. 45/2023+46/2023

In data 21/03/2024 la G.E. dott.ssa D'Errico disponeva la riunione della procedura Es. 45/2023, avente come creditore procedente _____ e debitore esecutato il Sig. _____, con la procedura Es. 46/2023, promossa da _____. nei confronti del _____ e della sig.ra _____. In tale data disponeva altresì che la scrivente provvedesse entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico ad *“un aggiornamento della relazione di stima in atti alla luce della riunione delle procedure, verificando l'attualità della stima e della suddivisione in lotti del bene pignorato ai fini della vendita”*.

Prima di procedere, come richiesto dal G.E., all'aggiornamento dell'elaborato peritale si ritiene doveroso fare la seguente precisazione.

Le due procedure esecutive non riguardano gli stessi beni e gli stessi debitori, ma la procedura Es. 45/2023, ricomprende solo una parte dei beni oggetto della procedura Es. 46/2023; infatti la procedura Es. 45/2023, riunita alla procedura Es. 46/2023, è stata promossa nei confronti del solo sig. _____ e pertanto i beni pignorati riguardano solo quelli di proprietà del sig. _____. La procedura Es. 46/2023 è stata invece promossa nei confronti del Sig. _____ e della _____ e pertanto i beni pignorati sono quelli di proprietà di entrambi i debitori.

Per maggior chiarezza nelle successive tabelle per ogni bene pignorato è stata indicata la sua appartenenza o meno alle due procedure; le tabelle riprendono la suddivisione in lotti così come determinata nell'ambito della procedura Es. 46/2023, suddivisione che la scrivente ritiene di confermare anche in seguito alla riunione delle due procedure.

Tabella 1 - Beni costituenti il Lotto 1

Cespite	Procedura Es. 45/2023	Procedura Es. 46/2023
Casa di abitazione (mappale 882 sub.1)	✓ (quota di ½)	✓
Fabbricati rurali (mappale 882 sub.3)	✓	✓
Autorimessa (mappale 882 sub.2)	✓ (quota di ½)	✓
Stalla moderna (mapp. 882 sub.3 e mapp. 816)	✓	✓
Stalla e rimessa (mapp. 882 sub.3 e mapp. 815)	✓	✓
Terreno foglio 11 mappale 262	✓	✓
Terreno foglio 11 mappale 568		✓
Terreno foglio 11 mappale 569		✓
Terreno foglio 11 mappale 570		✓
Terreno foglio 11 mappale 815	✓	✓

Terreno foglio 11 mappale 816	✓	✓
Terreno foglio 11 mappale 818	✓	✓

Tabella 2 - Beni costituenti il Lotto 2

Cespite	Procedura Es. 45/2023	Procedura Es. 46/2023
Terreno foglio 11 mappale 199		✓
Terreno foglio 14 mappale 36		✓
Terreno foglio 16 mappale 75	✓	✓
Terreno foglio 16 mappale 77	✓	✓
Terreno foglio 17 mappale 21		✓
Terreno foglio 17 mappale 35	✓	✓
Terreno foglio 17 mappale 86	✓	✓
Terreno foglio 17 mappale 89	✓	✓

Si specifica che al fine di verificare lo stato d'uso e le condizioni dei beni, in data 11/04/2024, essendo ormai passati otto mesi dal deposito dell'elaborato peritale inerente alla sola procedura Es.46/2023, la scrivente ha provveduto ad effettuare un nuovo sopralluogo ai beni oggetto di procedura.

Nelle pagine successive viene ripresa la relazione peritale già prodotta nell'ambito della sola procedura Es. 46/2023, integrata con quanto richiesto dal quesito e con quanto emerso dalla disamina della documentazione prodotta e depositata nell'ambito della procedura Es. 45/2023, nonché da quanto riscontrato in occasione del nuovo sopralluogo ai beni.

RELAZIONE DI STIMA

I

1. PREMESSA

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 della certificazione notarile sostitutiva (relazione del 31/03/2023 a firma del dott. notaio Andrea Galleri di Brescia). Anche il creditore procedente della procedura Es. 45/2023 ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (relazione del 26/04/2023 a firma del dott. Marco Gianluppi di Cremona).

Per gli immobili pignorati le due certificazioni notarili hanno verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento ed hanno indicato per ciascuno dei cespiti l'atto derivativo

originario. In particolare la quasi totalità dei beni perveniva agli esecutati, sigg. _____ a mezzo di Atto di Divisione a ministero dott. notaio Alessandro Borri rep.72.043 del 22/07/2004, trascritto a Parma il 30/07/2004 ai nn. 18.383/11.970.

Il mappale 818 è pervenuto al sig. _____ a mezzo di atto di compravendita del dott. Alessandro Borri rep. 58.770 del 19/11/1988 trascritto a Parma il 09/12/1998 ai nn.17.561/12.311, mentre il mappale 262 è pervenuto sempre al sig. _____, con atto di compravendita del dott. Alessandro Borri rep. 59.079 del 29/12/1998 trascritto a Parma il 25/01/1999 ai nn. 1.373/1.021.

La piena proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dei mappali 882 sub.1 e 2, perveniva ai sigg. _____ per dichiarazione di successione dalla madre sig.ra _____, trascritta a Parma il 16/05/2011 ai nn. 9.942/6.546; gli eredi accettavano tacitamente l'eredità in forza di ordinanza del Tribunale di Parma rep. 243/2022 del 01/07/2022, trascritta a Parma il 12/09/2022 ai nn. 20.477/14.984.

Relativamente allo stato civile dei debitori si precisa che entrambi i debitori sono coniugati in regime di separazione dei beni, come da estratti dell'atto di matrimonio allegati alla presente relazione.

2. GENERALITÀ' DELL'ESECUTATO

Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____.

Codice Fiscale: _____.

Sig.ra _____ nata a _____ il _____, residente a _____ in via _____.

Codice Fiscale: _____.

Regime patrimoniale: tutti e due i debitori sono coniugati in regime di separazione dei beni (cfr. copie atto di matrimonio reperite ed allegate alla presente relazione).

3.RECAPITI:

Cell. Sig. _____: _____.

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al

- Foglio 11, particella 262, cat. T;
2. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 11, particella 818, cat. T;
 3. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 16, particella 75, cat. T;
 4. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 16, particella 77, cat. T;
 5. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 17, particella 35, cat. T;
 6. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 17, particella 86, cat. T;
 7. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 17, particella 89, cat. T;
 8. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su ente urbano sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 11, particella 815, cat. Ente Urbano;
 9. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su ente urbano sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 11, particella 816, cat. Ente Urbano;
 10. diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante a _____ su fabbricato sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), Via Verdi Giuseppe n. 28, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sezione Urbana 002, al Foglio 11 particella 882 sub. 3, cat. D/10;
 11. diritto di piena proprietà, per quota 1/1 spettante a _____, su terreno sito nel

- Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 11, particella 199 cat. T;
12. diritto di piena proprietà, per quota 1/1 spettante a _____, su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 11, particella 568 cat. T;
13. diritto di piena proprietà, per quota 1/1 spettante a _____, su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 11, particella 569 cat. T;
14. diritto di piena proprietà, per quota 1/1 spettante a _____, su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 11, particella 570 cat. T;
15. diritto di piena proprietà, per quota 1/1 spettante a _____, su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 14, particella 36 cat. T;
16. diritto di piena proprietà, per quota 1/1 spettante a _____, su terreno sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione B - Zibello, al Foglio 17, particella 21 cat. T;
17. diritto di piena proprietà, per quota 1/2 spettante a _____ e per quota 1/2 spettante a _____ su fabbricato sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), Via Verdi Giuseppe n. 28, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sezione Urbana 002, al Foglio 11, particella 882 sub. 1, cat. A/3;
18. diritto di piena proprietà, per quota 1/2 spettante a _____ e per quota 1/2 spettante a _____ su fabbricato sito nel Comune di Polesine Zibello (PR), Via Verdi Giuseppe n. 28, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sezione Urbana 002, al Foglio 11, particella 882 sub. 2, cat. C/6.

Come fatto presente la procedura Es. 46/2023 è stata riunita alla procedura Es. 45/2023, in tale procedura i beni pignorati risultano così descritti:

- proprietà 1/1 di _____ siti nel Comune di Polesine Zibello (PR), Catasto Fabbricati: Sez. Urbana 002 - Fg. 11, Particella 882, Sub. 3, Z.C. 2, Categoria D/10, Rendita Euro 3.010,00,

Indirizzo Via Verdi n. 28 piano T-1;

- proprietà 1/2 di _____ siti nel Comune di Polesine Zibello (PR), Catasto Fabbricati Sez. Urbana 002 – Fg 11, Particella 882 Sub 1, Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 12, 5 vani, Sup. Catastale 400 mq., Rendita Euro 742,41, Indirizzo Via Verdi n. 28 piano T-1-2;
- Catasto Fabbricati Sez. Urbana 002 - Fg. 11, Particella 882, Sub. 2, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq., Sup. catastale 25 mq, Rendita Euro 52,01, Indirizzo via Verdi n.28 Piano T:

Proprietà 1/1 di _____ siti nel Comune di Polesine Zibello (PR) al Catasto Terreni:

- Fg. 16, Particella 75, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 8.250 mq., R.D. Euro 43,73, R.A. Euro 76,69;
- Fg. 16, Particella 77, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 4.920 mq., R.D. Euro 26,08, R.A. Euro 45,74;
- Fg. 17, Particella 35, Qualità Semin. Arbor., Classe 4, Superficie 15.180 mq., R.D. Euro 71,07, R.A. Euro 125,44;
- Fg. 17, Particella 86, Qualità Prato, Classe U, Superficie 1.690 mq., R.D. Euro 6,11, R.A. Euro 4,80;
- Fg. 17, Particella 89, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 10.100 mq., R.D. Euro 53,54, R.A. Euro 93,89;
- Fg. 11, Particella 262, Qualità Semin. Arbor., Classe 1, Superficie 4.285 mq. , R.D. Euro 36,38, R.A. Euro 44,26:
- Fg. 11, Particella 818, Porz. AA, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie 400 mq., R.D. Euro 4,46, R.A. Euro 3,10;
- Fg. 11, Particella 818, Porz. AB, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 35 mq. , R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,36.

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

C'è corrispondenza. Si segnala una lieve imprecisione, l'indirizzo attuale dei fabbricati è via Verdi n°50 e non civico n°28.

Variazioni Catastali effettuate: dalla loro costituzione i singoli beni sono stati oggetto di alcune variazioni catastali; per maggiori dettagli si veda quanto indicato nelle relazioni notarili in atti.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Vista la natura e l'ubicazione dei beni la scrivente ritiene opportuno suddividere i beni in due distinti lotti anche al fine di facilitarne la vendita. Un lotto sarà costituito dai fabbricati (abitativi e rurali) e dai terreni ad essi adiacenti, il secondo lotto sarà invece costituito da soli terreni agricoli. I lotti individuati sono i seguenti:

- Lotto 1: piccolo fondo agricolo posto in località Pieveottoville (PR) costituito da fabbricato ad uso abitativo e fabbricati rurali ad uso stalla, rimessa e bassi servizi; il lotto è completato da alcuni appezzamenti di terreno circostanti i fabbricati. I beni risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Polesine Zibello (PR) sezione B - Zibello foglio 11:
 - Casa di abitazione mappale 882 sub.1;
 - Fabbricati rurali mappale 882 sub.3 e mappali 816 e 815;
 - Autorimessa mappale 882 sub.2;
 - Terreni mappali 262, 568, 569, 570, 818.
- Lotto 2: insieme di terreni agricoli posti in località Pieveottoville (PR) e così individuati al N.C.T. del Comune di Polesine Zibello Sezione B - Zibello:
 - Foglio 11, mappale 199;
 - Foglio 14 mappale 36;
 - Foglio 16 mappali 75, 77;
 - Foglio 17 mappali 21,35, 86,89.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

I beni sono stati pignorati per la piena proprietà.

Si precisa che la piena proprietà dell'abitazione e dell'autorimessa riguarda la sola procedura Es. 46/2023, ma non la procedura Es. 45/2023; in quanto tale procedura non ha come debitrice esecutata anche la sig.ra _____.

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti della “_____”, rispetto al mutuo del Notaio dott. Mario Rossi, Rep. 22.474 del 24/08/2000, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 “*T.U. Leggi in materia*

bancaria e creditizia” approvato con D.L. 385/1993.

Si precisa che gli immobili sono gravati da un secondo mutuo fondiario, sempre a favore della “_____”, rispetto al mutuo del Notaio dott. Alessandro Borri, Rep. 72.045 del 02/12/2004.

6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA’

Gli immobili non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

7. VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA A I.V.A.

Si precisa che la vendita dei beni non è soggetta a I.V.A., trattandosi di immobili di proprietà di persone fisiche, né sussistono i presupposti per l’esercizio dell’opzione I.V.A., essendo trascorsi oltre cinque anni dal termine della realizzazione degli immobili o della loro ristrutturazione.

III

LOTTO 1

BENI IN LOCALITA’ PIEVEOTTOVILLE DI ZIBELLO (PR), via Verdi n°50.

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

I beni che costituiscono il presente lotto appartengono Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ e alla Sig.ra _____ nata a _____ il _____, residente a _____ in via _____. In particolare si precisa che. In particolare si precisa che:

- I fabbricati rurali (mappale 882 sub.3) e terreni così censiti: foglio 11 mappale 262, 815, 816, 818, sono in piena proprietà al sig _____;
- L’abitazione ed autorimessa (mappali 882 sub.1 e sub.2) sono in comproprietà, per la quota di ½ ciascuno, ai sigg. _____;
- I terreni così censiti: foglio 11 mappale 568-569-570, sono in piena proprietà alla sig.ra _____.

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Non vi sono altri comproprietari, il pignoramento ha colpito la piena proprietà degli immobili anche se con quote differenti in capo ai diversi soggetti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: piena proprietà. Si precisa che il pignoramento nel suo complesso ha colpito la piena proprietà degli immobili, ma le quote in capo ai soggetti esecutati sono diverse, come meglio

specificato al precedente paragrafo 1.



Foto 1 - Vista satellitare con i fabbricati e i terreni oggetto di relazione

Indirizzo: via Verdi n°50, Pieveottoville di Zibello (PR); si precisa che tale indirizzo è quello dei fabbricati, i terreni pignorati sono privi di identificazione toponomastica.

Tipologia: piena proprietà di un fondo agricolo di piccole dimensioni sito a Pieveottoville nel Comune di Polesine Zibello (PR). Il fondo è costituito da un insieme di terreni, su cui insistono anche alcuni fabbricati costituiti dal vecchio fabbricato colonico con porzione abitativa, stalla e fienile oltre ad ulteriori corpi di fabbrica adibiti a stalla e rimessa di più recente edificazione. Il compendio è completato da alcuni terreni che si trovano in prossimità degli edifici.

Superficie Commerciale: circa 1.447,00 mq; tale superficie è quella relativa ai soli fabbricati.

Numero dei Vani: 12,5 vani catastali; il numero dei vani catastali indicato è quello complessivo e si riferisce alla sola porzione abitativa.

Estremi Catastali: nella tabella seguente sono riportati i riferimenti del Catasto Terreni e/o Fabbricati del Comune di Polesine-Zibello inerenti ai diversi cespiti che costituiscono il compendio.

Tabella 3 - Riferimenti catastali del compendio

Catasto	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
Fabbricati	B-Zibello	11	882	3	D/10		
Fabbricati	B-Zibello	11	882	1	A/3	1	12,5 vani
Fabbricati	B-Zibello	11	882	2	C/6	3	19,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	262		Seminativo Arborato	1	4285,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	568		Area rurale		70,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	569		Area rurale		30,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	570		Seminativo irriguo	2	4640,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	815		Ente Urbano		218,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	816		Ente Urbano		540,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	818	AA	Vigneto	U	400,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	818	AB	Seminativo	1	35,00 mq

Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'area di sedime e prospiciente ai fabbricati risulta così identificata al N.C.T. del Comune di Polesine-Zibello: sez. B-Zibello, foglio 11 mappale 882, qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 6.792 mq, foglio 11 mappale 815 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 218 mq, foglio 11 mappale 816 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 540 mq.

Confini: fabbricati e i terreni ad essi circostanti considerati nel loro insieme confinano: a nord con i mappali 623, 624, 1099, 748 e 1077, a est parte con la pubblica via (via Verdi) e parte con in mappali 1099, 259,260, 595, 748, 749, 739 e 1077, a sud con i mappali 848, 886, 885 e 779, ad ovest con i mappali 268 e 271.

Eventuali millesimi di Parti Comuni: non vi è suddivisione in millesimi.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche dell'immobile:

I beni oggetto di relazione sono un piccolo fondo rustico, costituito dalla casa rurale, la stalla originaria e relativi servizi, oltre ad edifici di più recente edificazione adibiti a stalla, deposito foraggi e rimessa mezzi agricoli. Il compendio immobiliare è completato da un insieme di terreni posti nelle vicinanze dei fabbricati. Per una maggior chiarezza, si procederà ad una descrizione dettagliata dei singoli beni, così individuati, seguendo la suddivisione catastale:

A) Casa di abitazione mappale 882 sub.1;

- B) Fabbricati rurali stalla storica e bassi servizi 882 sub.3;
- C) Autorimessa mappale 882 sub.2;
- D) Stalla moderna mappale 882 sub.3 (mappale 816);
- E) Stalla e rimessa foraggi mappale 882 sub.3 (mappale 815);
- F) Terreni.

A) Casa di abitazione – Unità mappale 882 sub.1

Tipologia del Cespite e dello Stabile: l'unità sub.1 individua la casa colonica del fondo ed è costituita dalla porzione est del vecchio fabbricato rurale.

Superficie Commerciale: circa 414,00 mq.

Piano: il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato.

Numero dei Vani: 12,5 vani catastali.

Eventuali Pertinenze e Accessori: sono di pertinenza all'unità immobiliare l'area cortiliva circostante l'intero complesso rurale nonché una porzione di porticato che la separa dall'ex stalla e dal fienile, in comune con questi ambienti.

Accessi: l'accesso all'interno compendio avviene direttamente dalla pubblica via (via Verdi), grazie alla presenza di un piccolo stradello inghiaiato. Ai fabbricati ed in particolare all'abitazione si accede dall'area cortiliva, da una porta posta sul prospetto sud del fabbricato, oppure da altra porta che dà accesso al disimpegno in comune con la stalla.

Composizione interna: il fabbricato di forma rettangolare è costituito da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato. Al piano terra si trova la zona giorno costituita da ingresso, cucina, soggiorno, salotto, un servizio igienico e alcuni locali ad uso cantina e ripostiglio. Tramite un vano scala interno all'edificio è possibile accedere ai successivi piani in elevazione, al piano primo si trova la zona notte, mentre salendo ancora di un piano si accede al piano sottotetto, costituito da più locali, tra loro in parte comunicanti, adibiti a soffitta.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): le pareti sono generalmente intonacate e tinteggiate ad eccezione dei locali sottotetto ove alcune pareti non sono state pitturate e la copertura è lasciata a vista. I pavimenti ai diversi piani sono stati realizzati con materiali differenti. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e scuri in legno.

Impianti:

- termico: il bene è dotato di impianto di riscaldamento con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori, nel salotto è presente un camino. Al piano primo a servizio di alcune camere è presente un impianto di condizionamento.
- elettrico: l'impianto è in genere realizzato sottotraccia.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni del bene nel suo complesso sono discrete, alcuni locali sono stati ristrutturati ammodernandone le finiture e anche la copertura è stata rifatta e non è quella originaria dell'edificio. Le finiture impiegate sono tuttavia di scarso pregio ed anche la dotazione impiantistica non è recente.

B) Fabbricati ex rurali – Unità mappale 882 sub. 3

Tipologia del Cespite e dello Stabile: l'unità sub.3 individua gli ex fabbricati rurali costituiti dalla vecchia stalla con soprastante fienile e da un ulteriore corpo di fabbrica adibito a pollaio e bassi servizi.

Superficie Commerciale: circa 277,00 mq.

Piano: il fabbricato che una volta era la stalla è costituito da due piani fuori terra, i bassi servizi sono invece costituiti da un solo piano fuori terra.

Eventuali Pertinenze e Accessori: sono di pertinenza all'unità immobiliare l'area cortiliva circostante l'intero complesso, in comune con le altre unità, nonché una porzione di porticato che la separa dall'abitazione ed è in comune con questa.

Accessi: l'accesso all'intero compendio avviene direttamente dalla pubblica via (via Verdi), grazie alla presenza di un piccolo stradello inghiaiato, da qui si accede a tutti gli edifici del compendio.

Composizione interna: il fabbricato un tempo adibito a stalla ha forma rettangolare ed è costituito da due piani fuori terra, di cui il piano primo è il vecchio fienile accessibile solo dall'esterno con una scala a pioli. Sui prospetti sud ed ovest dell'edificio sono presenti alcune tettoie e porticati, in parte demolite e adibite a deposito. Il secondo edificio adibito a pollaio ha forma rettangolare, è costituito da un solo piano fuori terra, ed è stato realizzato in economia con elementi in muratura e lamiera, in parte di recupero.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): le pareti sono generalmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di alcune porzioni della stalla semplicemente intonacate; i pavimenti della stalla sono in battuto di cemento. I locali dei bassi servizi, per quanto è stato possibile visionare

presentano, pareti in parte al grezzo e in parte solamente intonacate, pavimento in battuto di cemento, mentre i serramenti, ove presenti, sono in metallo.

Impianti:

- termico: i beni sono privi dell'impianto di riscaldamento.
- elettrico: l'impianto, presente nella sola stalla, è in genere realizzato sottotraccia.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni dei due cespiti nel loro complesso non sono buone; nella ex stalla le finiture, datate e di scarso pregio, sono apparse usurate e/o gravemente danneggiate (mancanza dei serramenti, pavimenti usurati, intonaco deteriorato, etc...) in più punti. Anche dall'esterno l'edificio non si presenta in buone condizioni, mentre una porzione della tettoia realizzata in aderenza al prospetto ovest è stata demolita.

C) Autorimessa – Unità mappale 882 sub.2

Tipologia del Cespite e dello Stabile: autorimessa posta al piano terra della porzione nord-est del fabbricato adibito ad abitazione.

Superficie commerciale: circa 25,00 mq.

Piano: il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato.

Eventuali Pertinenze e Accessori: sono di pertinenza all'unità immobiliare l'area cortiliva circostante l'intero complesso rurale.

Accessi: l'accesso al bene, avviene dall'area cortiliva esterna, o direttamente dall'abitazione grazie alla presenza di una porta interna.

Composizione interna: il bene è costituito da un unico locale.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): il pavimento dell'autorimessa è in ceramica, la porta interna è in legno, il soffitto e le pareti del locale sono intonacati e tinteggiati. Il portone carrabile è invece di tipo metallico.

Impianti:

- termico: l'unità è priva di impianto di riscaldamento.
- elettrico: l'impianto è realizzato sotto traccia.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete si segnala la presenza di problemi di umidità.

D) Stalla moderna - Unità mappale 882 sub.3 (mappale 816)

Tipologia del Cespite e dello Stabile: si tratta della stalla di più recente edificazione, con annessi locali di servizio, posta nella porzione ovest dell'area cortilizia.

Superficie commerciale: 528,75 mq.

Piani: l'edificio è costituito da un solo piano fuori terra, i locali di servizio presentano invece un solaio intermedio utilizzato come deposito.

Eventuali Pertinenze e Accessori: sono di pertinenza all'unità immobiliare l'area cortiliva circostante l'intero complesso, in comune con le altre unità.

Accessi: all'edificio si accede passando dall'area cortilizia circostante, l'edificio è dotato di due portoni carrabili posti sui prospetti est ed ovest del fabbricato.

Composizione interna: Il fabbricato, ancora oggi adibito a stalla, anche se per un numero limitato di bovini, è costituito da un capannone di forma rettangolare; internamente il fabbricato è caratterizzato dalla corsia centrale di alimentazione e dalle due zone laterali per la stabulazione fissa dei bovini.

Nella porzione est del fabbricato, sono stati realizzati i locali di servizio adibiti a raccolta latte, deposito mangimi e servizi igienici, mentre sul retro della stalla, sul prospetto ovest, si trovano le concimaie e la tampa.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): la struttura è realizzata con elementi prefabbricati in c.a.p., mentre i tamponamenti sono in blocchi tipo H. Il pavimento è in cls battuto, mentre i serramenti sono metallici e privi di doppi vetri. I locali di servizio hanno struttura portante di tipo misto, con elementi in c.a. e muratura in laterizio o blocchi H e solai intermedi in laterocemento. I pavimenti di detti locali sono in gres ed i serramenti metallici.

Impianti: i locali sono privi di impianto di riscaldamento e dotati del solo impianto elettrico.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono sufficienti, con dotazione impiantistica, ormai obsoleta e finiture usurate.

E) Rimessa foraggi – Unità mappale 882 sub.3 (mappale 815)

Tipologia del Cespite e dello Stabile: fabbricato realizzato in calcestruzzo prefabbricato, utilizzato come deposito, rimessa foraggi e stalletta.

Superficie commerciale: circa 202,40 mq.

Piani: il fabbricato è mono piano.

Eventuali Pertinenze e Accessori: è di pertinenza all'unità immobiliare l'area cortilizia circostante il

fabbricato, in comune con le altre unità.

Accessi: l'accesso all'edificio avviene dall'area cortilizia circostante gli edifici, a cui si accede direttamente dalla pubblica via.

Composizione interna: il fabbricato ha forma rettangolare ed è suddiviso in due ambienti, uno adibito a ricovero foraggi ed uno di più piccole dimensioni da utilizzarsi come stalla, anche se al momento del sopralluogo era dismesso.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.): il ricovero foraggi è stato realizzato con elementi prefabbricati in c.a.p. ed è stato poi tamponato in corrispondenza dei prospetti nord, ovest e sud con mattoni in laterizio lasciati al grezzo; il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

Impianti: l'edificio è privo di impianti.

Condizioni di Manutenzione: il bene si trova in discrete condizioni di manutenzione.

F) Terreni consi

Tipologia: terreni dotati di potenzialità edificatoria; si tratta dei terreni posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati identificati dai mappali 262, 568, 569, 570 e 818 del foglio 11.

Estensione: complessiva catastale dei mappali circa 9.640,00 mq.

Destinazione urbanistica: come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale, i terreni identificati dai mappali 262-568-569-570 nel PSC (Piano Strutturale Comunale) vigente risultano classificati quali "*Ambiti per nuovi insediamenti residenziali*", disciplinati dall'art.25 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), mentre il mappale 818 è classificato quale "*Ambito urbano consolidato*" di cui all'art. 19 delle NTA e quale "*comparto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato*", disciplinato dall'art.76 delle NTA. In particolare si fa presente che tali mappali sono identificati alla Scheda A03 del PSC.

Al riguardo è doveroso precisare che il Comune di Polesine-Zibello in data 05/07/2023 con Delibera di Giunta Comunale n°43/2023, ha assunto il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), che andrà a definire il nuovo assetto urbanistico del territorio comunale. Dalla disamina della tavola D.2.3 "Pieveottoville" si evince che l'area dotata di potenzialità edificatoria è stata stralciata e si configura come semplice area agricola; per maggiori dettagli si veda il successivo paragrafo 9.

Stato di manutenzione: i terreni sono coltivati e si trovano in buone condizioni.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive: i beni oggetto di relazione sono ubicati in località Pieveottoville, piccola frazione posta a circa 3 Km dal paese di Zibello. Il Comune di Polesine-Zibello è situato nella bassa pianura padana ad una distanza di circa 50 km da Parma, da cui amministrativamente dipende e a circa una trentina di Km da Cremona. Si tratta di un piccolo comune in cui le attività prevalenti sono legate all'agricoltura ed al settore primario anche se non mancano attività industriali ed artigianali.

Il compendio è posto in prossimità del centro della frazione, ove si trovano le poche attività commerciali ivi presenti. La frazione è raggiungibile anche con i mezzi pubblici che seguendo prettamente gli orari ed il calendario scolastico permettono di raggiungere sia i comuni limitrofi (Busseto, S. Secondo), che Fidenza e quindi Parma.

5. STATO DI POSSESSO

I fabbricati oggetto di relazione sono utilizzati dal debitore _____ e dai familiari, che vi risiedono. Per quanto attiene i terreni identificati dai mappali 568-569-570 del foglio 11, in piena proprietà della sig.ra _____, questi sono utilizzati dal sig. _____ in forza di Scrittura Privata di Affitto di Terreno ai sensi dell'art.45 L.203/1982.

Titolo in base al quale detiene il bene:

Titolo: Scrittura privata per affitto di terreni.

data di registrazione: 13/06/2016.

corrispettivo di locazione: € 1.664,00 annuali, si ritiene congruo il prezzo pattuito.

data di scadenza del contratto: 31/12/2026.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

6. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla disamina della relazione notarile in atti si evince che da oltre un ventennio i terreni identificati dai mappali 262 e 818 del foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello appartengono al sig. _____ in forza dei seguenti atti:

- Il mappale 818 è pervenuto al sig. _____ per acquisto dalla società _____ a mezzo di atto di compravendita del dott. Alessandro Borri rep. 58.770 del 19/11/1988 trascritto a Parma il 09/12/1998 ai nn.17.561/12.311;
- il mappale 262 è pervenuto al sig. _____ per acquisto dalla sig.ra _____,

con atto di compravendita del dott. Alessandro Borri rep. 59.079 del 29/12/1998 trascritto a Parma il 25/01/1999 ai nn.1.373/1.021.

Tutti gli altri immobili, anteriormente al ventennio, appartenevano in piena proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno ai coniugi Sigg. _____ dei debitori eseguiti, avendoli questi acquistati a mezzo di diversi atti di compravendita stipulati tra il 1969 e il 1990, come meglio specificato nelle due relazioni notarili in atti. In forza di successione ex lege per morte del sig. _____, apertasi il 05/06/2003 (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Fidenza il 24 /11/2003 al n.552 vol. 510 e trascritta a Parma il 16/08/2007 ai nn. 22.528/13.182), la quota indivisa spettante al medesimo veniva devoluta per $\frac{1}{6}$ ciascuno a favore degli eredi sig.ri _____.

Con atto a ministero dott. notaio Alessandro Borri rep. 72.043 del 22/07/2004, gli eredi eseguiti accettavano tacitamente l'eredità (trascrizione del 29/10/2021 ai nn. 23.867/18.062 presso la Conservatoria di Parma) e provvedevano a dividere tra loro gli immobili come da quote pignorate (trascrizione del 30/07/2004 ai nn. 18.383/11.970 presso la Conservatoria di Parma), ad eccezione dei beni identificati dai mappali 882 sub.1 e 2 del foglio 11, che venivano assegnati in piena proprietà alla _____.

Alla morte della sig.ra _____, detti beni, pervenivano agli eseguiti per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con dichiarazione di successione trascritta a Parma il 16/05/2011 ai nn. 9.942/6.546; gli eredi accettavano tacitamente l'eredità in forza di ordinanza del 01/07/2022 rep. n.243/2022 del Tribunale di Parma, trascritta a Parma il 12/09/2022 ai nn. 20.477/14.984.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

1. Contratto di locazione gravante i terreni identificati dai mappali 568-569-570 del foglio 11, stipulato tra i sigg. _____ in forza di Scrittura Privata di Affitto di Terreno ai sensi dell'art.45 L.203/1982;
2. Convenzione edilizia trascritta a Parma (PR) il 21/12/2000 al n. 21.057 reg. gen. e al n.13.965 reg.part., atto del dott. Alessandro Borri del 30/11/2000 (Rep. 63.837) a favore del Comune di Zibello attinente alla realizzazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata. Si precisa che la trascrizione è relativa al solo mappale 818 del foglio 11 sez. B del Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello (PR);

3. Servitù inerenti ai mappali 262 e 818 del foglio 11, così come meglio descritte, negli atti di compravendita a ministero dott. Alessandro Borri rep. rep. 58.770 del 19/11/1988 e rep. 59.079 del 29/12/1998.

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

1. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 13/07/1982 ai nn. 8.651 reg. gen. e 1.145 reg.part. in favore di “_____”; l’ipoteca ha colpito gli originali mappali che individuavano i fabbricati e tutti i beni oggetto di relazione, eccetto i mappale 262 e 818;
2. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 28/01/1997 ai nn. 1.361 reg. gen. e 169 reg.part. in favore di “_____”; l’ipoteca ha colpito i soli mappali 568-569-570;
3. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 30/08/2000 ai nn. 14.299 reg. gen. e 3.102 reg.part. in favore di “_____”. Tale ipoteca ha colpito i mappali originari da cui derivano l’attuale mappale 882;
4. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 21/03/2001 ai nn. 5.018 reg. gen. e 879 reg.part. in favore di “_____”;
5. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 09/12/2004 ai nn. 30.426 reg. gen. e 6.069 reg.part. in favore di “_____”;
6. Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Parma (rep. 3.381/2012 del 28/11/2012), iscritta a Parma (PR) il 14/03/2013 ai nn. 5.126 reg. gen. e 540 reg.part. in favore di “_____.” con sede in _____; l’ipoteca ha colpito i seguenti mappali: mappale 882 sub.3, 262 e 818 del foglio 11 per l’intera quota e i mappali 882 sub.1-2 del foglio 11 per la quota di ½;
7. Ipoteca legale iscritta a Parma (PR) il 08/10/2014 ai nn. 16.164 reg. gen. e 2.129 reg.part. in favore di “_____”; tale ipoteca grava il solo mappale 882 sub.3 del foglio 11;
8. Ipoteca volontaria iscritta a Parma (PR) il 24/02/2021 ai nn. 4.032 reg. gen. e 565 reg.part. in favore di “_____”, in rinnovazione dell’ipoteca trascritta il 21/03/2001 ai nn. 5.018 reg. gen. e 879 reg.part;
9. Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso da UNEP il 22/02/2023 rep. 830/2023 trascritto a Parma (PR) il 21/03/2023 al numero 5.702 reg. gen. e 4.388 reg.part. a favore di “_____ l.” con sede in _____;

10. Atto giudiziario (verbale pignoramento immobili) emesso dal Tribunale di Parma (PR) il 26/02/2023 rep. 749/2023 trascritto a Parma (PR) il 22/03/2023 al numero 5.827 reg. gen. e 4.505 reg.part. a favore di “_____.” con sede in _____; il pignoramento ha colpito i seguenti mappali: mappali 882 sub.3, 262 e 818 del foglio 11 per l’intera quota e i mappali 882 sub.1-2 del foglio 11 per la quota di ½.

In merito alle ipoteche indicate ai punti 1-2-3, si precisa che tali iscrizioni non sono state indicate nelle relazioni notarili in atti. La scrivente ha preso contatti con il notaio Galleri di Brescia che ha redatto tale relazione; il notaio ha fatto presente di non aver indicato tali ipoteche, in quanto sono passati oltre vent’anni dalla loro iscrizione e le stesse non sono state rinnovate. La scrivente ha deciso di riportare ugualmente tali pregiudizievoli in relazione, precisando quanto sopra.

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

Come risulta dalle informazioni reperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, i beni oggetto di relazione sono stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967, ad eccezione della stalla di più recente edificazione e della rimessa foraggi che sono state realizzate sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. (Concessione Edilizia) n°195 del 20/04/1977 relativa all’ampliamento della stalla esistente;
- Licenza prot. n°1300 del 07/04/1977 relativa alla costruzione della rimessa attrezzi;
- C.E. n°335 del 15/10/1979, relativa alla costruzione della stalla di più recente edificazione;
- C.E. n°737 del 14/11/1988, relativa alla ristrutturazione e ad un parziale sopralzo del fabbricato rurale ad uso abitazione;
- Autorizzazione n°184/91 del 30/04/1991, inerente alla realizzazione della recinzione esterna.

Dall’accesso agli atti effettuato presso l’Archivio del Comune di Polesine Zibello, è risultata, tra la documentazione ivi depositata, anche quella relativa ad un condono (CV n°107 prot.2.845 del 31/07/1986). L’iter amministrativo di tale pratica non risulta però completato e il Condono non è quindi mai stato formalmente rilasciato. La scrivente in occasione di un colloquio avuto con il tecnico comunale, arch. Marini, ha chiesto chiarimenti al riguardo, ma il tecnico non ha saputo chiarire come mai l’iter del condono non sia stato completato, se per mancanza di documentazione (a titolo d’esempio in atti non vi sono né le planimetrie, né la relazione tecnica inerente ai beni per il quale si

richiedeva il Condono), o per altra motivazione. Al riguardo si fa presente che, diversamente da quanto espresso dal tecnico comunale, nell'atto di divisione che ha interessato gli immobili oggetto di procedura ed allegato alla presente relazione (atto a ministero dott. Alessandro Borri rep. 72.043 del 22/07/2004), viene esplicitato che *“essendo stata versata la relativa oblazione, la domanda di condono “deve ritenersi accolta per silenzio assenso”*.

Tuttavia poiché allegati al condono non sono state reperite né tavole progettuali, né relazioni tecniche, alla scrivente non sono noti gli abusi per cui lo stesso era stato richiesto, non si può quindi escludere che alcune delle difformità rilevate dalla scrivente e di seguito indicate, fossero già state riportate nel condono, ma in mancanza di documentazione progettuale le difformità riscontrate in corso di sopralluogo devono ritenersi tali.

Nel corso del sopralluogo ai beni si è rilevato che non vi è conformità né dal punto urbanistico-edilizio, né catastale. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Unità sub.1 - Abitazione;** l'unità è generalmente conforme alle planimetrie allegare ai titoli depositati ad eccezione di qualche lieve discrepanza nella dimensione dei vani che rientra comunque nei limiti di tolleranze ammessi dalla normativa.

Sono però state rilevate alcune difformità, per le quali dovrà essere presentata una pratica in sanatoria; in particolare al piano terra sono state demolite le pareti interne del ripostiglio della zona ovest al fine di realizzare un locale di più ampie dimensioni. Al piano sottotetto, che doveva essere costituito da tre soli ambienti, sono state poste in opera delle pareti divisorie interne al fine di creare più vani.

- **Unità sub.2 – Autorimessa;** il bene è conforme.
- **Unità sub.3 – Stalla storica;** il bene è generalmente conforme alla planimetria catastale, l'unica presente che rappresenta la stalla nella sua totalità. Il titolo edilizio Licenza n°1.299/1977 è infatti relativo solo ad una piccola porzione di detto bene. Rispetto a tale titolo si è riscontrata una difformità nel prospetto nord dell'edificio, ove in corrispondenza ed al di sotto delle finestre esistenti, sono state realizzate ulteriori aperture. Si segnala inoltre che rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, una parte della tettoia realizzata in corrispondenza del prospetto ovest dell'edificio (porzione sud) è stata demolita.
- **Unità sub.3 – Bassi servizi;** da quanto è stato possibile visionare nel corso del nuovo sopralluogo

effettuato in data 11/04/2024, anche se ad oggi una parte dell'immobile non è ancora ben accessibile e visionabile, stante la presenza di vegetazione incolta, si è riscontrato che il bene è difforme rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, che è l'unica che è stato possibile reperire. Dal confronto tra la planimetria e lo stato dei luoghi si è rilevato che il fabbricato è stato ampliato, realizzando alcune tettoie ed ampliamenti in aderenza al fabbricato.

- **Unità sub.3 – Stalla nuova (mappale 816);** il corpo principale della stalla è generalmente conforme alle planimetrie allegate ai titoli edilizi depositati, le difformità sono invece inerenti ai locali di servizio, in cui l'ubicazione sia delle porte di accesso che interne è diverso da quanto indicato in pianta; anche l'ubicazione e dimensione di alcune finestre di detti locali è difforme. Nella sala raccolta latte, le pareti divisorie interne sono leggermente traslate rispetto a quanto indicato in pianta ed è stata posta in opera una parete interna nel servizio igienico realizzando così bagno ed antibagno, tale modifica è indicata invece nella planimetria catastale. L'altezza interna di tali vani è maggiore di quanto indicato nelle tavole di progetto. Si evidenzia inoltre che nella planimetria catastale non sono riportati i sopralchi dei locali di servizio e che l'altezza della stalla indicata non è corretta.
- **Unità sub.3 – Rimessa foraggi (mappale 815);** le dimensioni di ingombro del fabbricato sono conformi, mentre all'interno della rimessa sono state poste in opera alcune pareti divisorie interne al fine di creare due distinti ambienti, invece di un unico vano come da progetto. Inoltre anche le porte di accesso al fabbricato dai prospetti sud ed ovest sono state realizzate in difformità rispetto a quanto autorizzato. Il bene è invece conforme alla planimetria catastale.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Polesine Zibello e da un colloquio avuto l'arch. Marini dello stesso ufficio, si è appurato che la maggior parte delle difformità riscontrate sono sanabili dietro il pagamento di una sanzione. Le difformità sanabili sono quelle relative alla diversa ubicazione in pianta delle pareti divisorie interne e alle varianti prospettiche riscontrate nei diversi fabbricati, mentre l'ampliamento ipotizzato per l'edificio adibito a bassi servizi non potrà essere sanato. Anche la parziale demolizione della tettoia realizzata in aderenza alla vecchia stalla dovrà essere sanata o in alternativa potrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di un insieme sistematico di opere, dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria il cui importo minimo ammonta ad € 2.000,00. A tale importo

dovranno poi essere aggiunti i costi delle opere di demolizione dell'ampliamento dei bassi servizi, stimati a corpo e pari a € 5.000,00; tale importo piuttosto elevato è dovuto al fatto che i lavori di ampliamento potrebbero essere stati realizzati impiegando elementi di fibrocemento contenenti amianto. Si precisa che tali costi sono stati valutati al netto dell'I.V.A.

Si fa presente che le oblazioni indicate sono le oblazioni minime dovute e non si può escludere che una volta presentata la richiesta di sanatoria, queste possano subire aumenti in base anche alle valutazioni e al parere espresso dai tecnici comunali che esamineranno la pratica.

Una volta che il Comune di Polesine Zibello avrà rilasciato il titolo in sanatoria sarà necessario procedere anche con l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ai costi prima indicati dovrà aggiungersi il compenso di un tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e aggiornare le planimetrie catastali; tale compenso è stato stimato pari a € 6.000,00.

9. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il lotto è costituito da alcuni fabbricati rurali (abitazione, stalle, ricoveri foraggi, etc..) oltre che da un insieme di terreni, posti nelle vicinanze dei fabbricati, in parte suscettibili di potenzialità edificatoria.

I fabbricati sono stati realizzati in tempi diversi e ciascuno presenta le caratteristiche e le finiture tipiche dell'epoca in cui è stato costruito. Di seguito per ciascuno dei beni, così come individuati al punto 4 della presente relazione, viene data una breve descrizione riportandone le caratteristiche principali, con particolare riferimento alle condizioni di manutenzione che influiranno sul valore da attribuire agli stessi, le indicazioni della superficie lorda e commerciale con i coefficienti utilizzati.

A) Casa di abitazione – Unità mappale 882 sub.1

L'unità sub.1 individua la casa colonica del fondo ed è costituita dalla porzione est del vecchio fabbricato rurale. Il fabbricato di forma rettangolare è costituito da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato e adibito a soffitta.

L'edificio ha struttura portante in muratura con muri e pilastri realizzati in mattoni pieni, alcuni elementi in cemento armato e solai realizzati sia con elementi in legno e pannelle e/o tavole di laterizio, che in laterocemento, la copertura è in laterocemento.

Al piano terra si trova la zona giorno costituita da ingresso, cucina, soggiorno, salotto, un servizio igienico e alcuni locali ad uso cantina e ripostiglio. Tramite un vano scala interno all'edificio è possibile accedere ai successivi piani in elevazione, al piano primo si trova la zona notte composta da



Foto 2 – Prospetto sud – porzione abitativa



Foto 3 – Prospetto sud - porticato

cinque ampie camere da letto, un servizio igienico, mentre i locali realizzati nella porzione ovest del fabbricato sono destinati a ripostiglio. Salendo ancora di un piano si accede al piano sottotetto, costituito da più locali tra loro in parte comunicanti, adibiti a soffitta.



Foto 4 - Salotto



Foto 5 – Ingresso



Foto 6 - Camera da letto matrimoniale



Foto 7 – Camera da letto matrimoniale

Le pareti sono generalmente intonacate e tinteggiate ad eccezione dei locali sottotetto ove alcune pareti sono solo state intonacate, anche la copertura è lasciata a vista. I pavimenti hanno finiture diverse, nella zona giorno del piano terra sono generalmente in ceramica ad eccezione di quelli del

soggiorno in cotto e dei locali ad uso cantina che presentano finitura in battuto di cemento; i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono sempre realizzati in ceramica.

Al piano primo i pavimenti delle camere da letto sono generalmente realizzati in parquet di legno a listelli, o in ceramica, impiegata anche nel bagno; nella porzione ovest adibita a ripostiglio, il pavimento è in battuto di cemento. Al piano sottotetto i pavimenti sono tutti in battuto di cemento.

I serramenti esterni sono generalmente in legno dotati di vetro camera e scuri in legno, anche se sono presenti serramenti dotati solo di vetro singolo; le porte interne al piano terra sono generalmente in legno con specchiatura in vetro, mentre al piano primo sono in legno; anche la porta di accesso al fabbricato è in legno.



Foto 8 - Sottotetto



Foto 9 – Sottotetto

L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori, mentre quello elettrico è realizzato in genere sottotraccia. Nel salone è presente un camino, mentre una delle camere da letto è dotata di aria condizionata.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo complesso sono discrete, alcune delle camere da letto ed il salotto sono stati ristrutturati ed ammodernati, altri locali invece si presentano con finiture ed impianti più datati, soprattutto la porzione ovest del fabbricato, adibita a ripostiglio e deposito. La copertura del fabbricato è stata rifatta alla fine degli anni '80 e si presenta in ordine.

B) Fabbricati rurali – Unità mappale 882 sub. 3

L'unità sub.3 identifica i fabbricati rurali costituiti dalla vecchia stalla con soprastante fienile e da un ulteriore corpo di fabbrica adibito a pollaio.

La vecchia stalla è stata edificata in aderenza e continuità con il fabbricato adibito ad abitazione di cui costituisce la porzione ovest. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è costituito da due piani fuori terra, di cui il piano primo è il vecchio fienile accessibile solo dall'esterno con una scala a pioli; in

corso di sopralluogo non è stato possibile prendere visione di tale porzione di edificio.



Foto 10 – Prospetto ovest stalle e fienile



Foto 11 – Interno ex stalla



Foto 12 – Legnaia



Foto 13 – Accesso fienile

Al piano terra si trovano la vecchia stalla ed ulteriori locali adibiti a disimpegno e legnaia, anche se attualmente tutti i locali sono utilizzati come deposito. Sul prospetto ovest dell'edificio è presente una tettoia in parte demolita.

I pavimenti interni sono in battuto di cemento; i muri si presentano intonacati e tinteggiati, ad eccezione di alcune piccole porzioni che sono al grezzo. I serramenti esterni, molto deteriorati, sono di tipo metallico, così come porte e portoni di accesso, le porte interne, ove presenti, sono in legno. L'edificio è dotato del solo impianto elettrico realizzato fuori traccia.

Il fabbricato adibito a bassi servizi è un fabbricato monopiano, di altezza limitata e forma rettangolare posto all'interno dell'area cortilizia. In occasione del nuovo sopralluogo al bene effettuato in data 11/04/2024 si è rilevato che la vegetazione che precedentemente ricopriva il fabbricato e ne impediva l'accesso era stata in parte rimossa. Il bene ha forma rettangolare ed è stato realizzato con elementi in muratura (mattoni e blocchi H) e materiali di recupero, travi lignee e metalliche, lamiera, lastre di fibrocemento, etc.



Foto 14 – Bassi servizi



Foto 15 – Bassi servizi

Le condizioni dei due cespiti nel loro complesso non sono buone; nella ex stalla, le finiture datate e di scarso pregio, sono apparse usurate e/o gravemente danneggiate (mancanza dei serramenti, pavimenti usurati, intonaco deteriorato, etc...) in più punti. Anche dall'esterno l'edificio non si presenta in buone condizioni, mentre una porzione della tettoia realizzata in aderenza al prospetto ovest è stata demolita. Anche il fabbricato adibito a bassi servizi si trova in scarse condizioni di manutenzione, visto anche lo scarso pregio dei materiali utilizzati per la sua realizzazione, usurati in più punti.

C) Autorimessa – Unità mappale 882 sub.2

Il locale identificato dal sub.2 è l'autorimessa a servizio dell'abitazione ed è infatti posta nello spigolo nord-est dello stesso corpo di fabbrica. Al locale, che ha forma rettangolare ed altezza interna di circa 2,80 m, si accede o dal prospetto nord su cui si attesta l'ingresso carrabile o direttamente dall'abitazione tramite una porta interna, dal disimpegno della zona giorno.



Foto 16 – Autorimessa – Accesso carrabile



Foto 17 – Autorimessa – Interno

Il locale presenta soffitto e pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in ceramica; il portone carrabile è in metallo, mentre la porta interna è in legno. Il locale è dotato del solo impianto elettrico realizzato sottotraccia e di punto acqua. Le condizioni dell'unità, utilizzata come deposito lavanderia, nel suo

complesso sono discrete anche se sono stati rilevati alcuni problemi di umidità su alcune delle pareti.

D) Stalla moderna - Unità mappale 882 sub.3 (mappale 816)

Il fabbricato, ancora oggi in parte utilizzato come stalla per bovini, è costituito da un capannone in cemento armato precompresso con tamponamenti in blocchi H; internamente il fabbricato è caratterizzato dalla corsia centrale di alimentazione e dalle due zone laterali per la stabulazione fissa del bestiame. Sul prospetto ovest dell'edificio sono stati ricavati i locali di servizio adibiti a sala latte e servizi ad uso del personale, mentre sul retro della stalla, sul prospetto ovest, si trovano le concimaie e la tampa.



Foto 18 – Prospetto ovest



Foto 19 - Interno stalla

I pavimenti della stalla sono in battuto di cemento, le pareti interne nei locali di servizio sono state parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica; i serramenti sia interni che esterni sono in metallo. L'edificio è privo di impianto di riscaldamento, mentre sia l'impianto elettrico che quelli a servizio della stalla sono stati realizzati parzialmente fuori traccia e sono apparsi molto datati.

Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono sufficienti, con dotazione impiantistica, ormai obsoleta e finiture molto usurate.

E) Rimessa foraggi – Unità mappale 882 sub.3 (mappale 815)

Il fabbricato ha forma rettangolare ed è suddiviso in due ambienti, uno adibito a ricovero foraggi ed uno di più piccole dimensioni da utilizzarsi come stalla, anche se al momento del sopralluogo era dismesso. La porzione adibita a stalla ha un solaio intermedio utilizzato come deposito. La struttura portante (pilastri, travi, copertura) è in cemento armato precompresso, mentre i lati nord, sud ed ovest sono tamponati con blocchi di laterizio, lasciati al grezzo.



Foto 20 – Prospetto sud- ovest



Foto 21 - Interno

L'edificio è privo di impianti, mentre la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, i lavori dell'immobile non sembrano mai essere stati terminati, infatti il bene manca di tutti i serramenti e di molte finiture.

F) Terreni

I fabbricati sono circondati da un insieme di terreni, attualmente coltivati e in buono stato. Tali terreni nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato a suo tempo dal competente ufficio tecnico comunale, risultano classificati quali “*Ambiti per nuovi insediamenti residenziali*”, facendo parte della Scheda A03 del PSC, che disciplinava un possibile sviluppo dell'area.



Foto 22 - Terreni



Foto 23 - Terreni

In data 05/07/2023 con Delibera di Giunta Comunale n°43/2023, il Comune di Polesine Zibello ha assunto il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), che andrà a definire il nuovo assetto urbanistico del territorio comunale. Dalla disamina della tavola D.2.3 “*Pieveottoville*” è emerso che la scheda A03 è stata stralciata e la potenzialità edificatoria posseduta dai terreni è stata tolta e gli stessi sono stati retrocessi a terreni agricoli.

Ad oggi, il Piano non ha ancora completato il proprio iter urbanistico e quindi non è ancora vigente,

tuttavia dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polesine Zibello (cfr. corrispondenza intercorsa ed allegata alla presente relazione) è emerso che il Piano dovrebbe essere approvato entro la fine del mese di aprile (2024); l'approvazione del piano confermerà la retrocessione delle aree a semplici terreni agricoli. Successivamente all'approvazione del Piano, essendo variato lo strumento urbanistico, sarà necessario richiedere il rilascio di un nuovo CDU, perdendo quello richiesto in precedenza la sua validità.

Nelle tabelle seguenti sono stati riportati alcuni parametri degli immobili e in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti da cui è stata ricavata. Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie dalle planimetrie allegata ai titoli edilizi e da quelle conservate presso l'Agenzia del Territorio, verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra parti comuni: 100%.

Tabella 4 - Calcolo superfici lorde e commerciali della porzione abitativa

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Terra	Zona giorno	150,55 mq	100%	150,55 mq
Primo	Zona notte	175,75 mq	100%	175,75 mq
Secondo-sottotetto	Soffitta	175,75 mq	50%	87,88 mq
Totale		502,05 mq		414,18 mq

Tabella 5- Calcolo superfici lorde e commerciali fabbricati ex rurali

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Stalla storica				
Terra	Ex stalla	151,90 mq	100%	151,90 mq
Terra	Porticato	66,50 mq	25%	16,63 mq
Primo	Fienile	136,02 mq	30%	40,81 mq
Totale		354,42 mq		209,33 mq
Bassi servizi				
Terra	Pollaio	64,65 mq	100%	64,65 mq
Terra	Tettoia	12,06 mq	25%	3,02 mq
Totale		64,65 mq		67,67 mq

Tabella 6 - Calcolo superfici lorde e commerciali autorimessa

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Terra	Garage	25,00 mq	100%	25,00 mq
Totale		25,00 mq		25,00 mq

Tabella 7 - Calcolo superfici lorde e commerciali stalla moderna

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Terra	Stalla	506,05 mq	100%	506,05 mq
Primo	Soppalchi stalla	75,60 mq	30%	22,68 mq
Totale		581,65 mq		528,73 mq

Tabella 8 - Calcolo superfici lorde e commerciali rimessa foraggi

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
Terra	Rimessa	202,40 mq	100%	202,40 mq
Totale		202,40 mq		202,40 mq

Tabella 9 - Estensione terreni

CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CONSISTENZA
Terreni	B-Zibello	11	262	Seminativo Arborato	4.285,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	568	Area rurale	70,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	569	Area rurale	30,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	570	Seminativo irriguo	4.640,00 mq
Terreni	B-Zibello	11	818	Vigneto Seminativo	435,00 mq
Totale					9.640,00 mq

Nel calcolo delle superfici commerciali dei beni sono stati applicati gli usuali coefficienti correttivi, 50% per i locali ad uso soffitta, 25% per i porticati e tettoie, mentre ai soppalchi della nuova stalla e del fienile, accessibili solo con scala esterna a pioli, è stato applicato un coefficiente riduttivo del 30%.

Per conoscere il valore di compravendita dei beni si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona per immobili simili, oggetto di recente compravendita. Al successivo paragrafo 11 sono state riportate le valutazioni delle diverse banche

dati reperite. Nel determinare il valore a metro quadro degli immobili si è inoltre tenuto conto non solo dei valori medi di mercato, ma si è fatto riferimento a quanto precedentemente esposto e alle condizioni dei beni.

Dalle indagini svolte è corretto, a parere della scrivente attribuire, al bene i valori di seguito riportati, confermando i valori precedentemente attribuiti ai beni:

- Abitazione 400,00 €/mq.
- Autorimessa 10.000,00 € a corpo;
- Ex stalla tradizionale e bassi servizi: 100,00 €/mq.
- Rimessa Foraggi: 150,00 €/mq;
- Nuova stalla per bovini: 200,00 €/mq;
- Terreni: 4,0 €/mq.

Relativamente ai terreni che fanno parte del lotto, visto che la potenzialità edificatoria da essi posseduta è stata declassata dal Comune e non verrà ripristinata, si è ritenuto idoneo determinarne il valore utilizzando come parametro di riferimento i valori agricoli medi della zona agraria 4 in cui ricade il Comune di Polesine Zibello, classificando il terreno seminativo e seminativo arborato come indicato per i diversi mappali. Per le due tipologie di terreno i valori sono compresi tra i 38.0000/40.000,00 €/ha.

Rapportando i singoli valori alle superfici dei beni a cui si riferiscono si ottiene il valore da attribuire a ciascun cespite, come meglio precisato nella successiva tabella.

Tabella 10 - Consistenza e valore dei cespiti del lotto

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COSTO AL MQ	VALORE
Abitazione	414,00 mq	€ 400,00	€ 165.600,00
Garage	25,00 mq		€ 10.000,00
Stalla storica e bassi servizi	277,00 mq	€ 100,00	€ 27.700,00
Stalla nuova	528,75 mq	€ 200,00	€ 105.750,00
Rimessa foraggi	202,40 mq	€ 150,00	€ 30.360,00
Terreni	9640,00 mq	€ 4,00	€ 38.560,00
Totale	11087,15 mq		€ 377.970,00

In seguito alla riunione delle due procedure si è deciso di redigere anche la successiva Tabella 11, al fine di meglio specificare il valore dei beni che fanno parte delle due procedure; la procedura Es. 45/2023, ricomprende solo alcuni dei beni e quindi il valore è inferiore.

Tabella 11 - Valore dei beni di ogni procedura

DESTINAZIONE	VALORE STIMATO	VALORE BENI ES.45/2023	VALORE BENI ES.46/2023
Abitazione	€ 165.600,00	€ 82.800,00	€ 165.600,00
Garage	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00
Stalla storica e bassi servizi	€ 27.700,00	€ 0,00	€ 27.700,00
Stalla nuova	€ 105.750,00	€ 0,00	€ 105.750,00
Rimessa foraggi	€ 30.360,00	€ 0,00	€ 30.360,00
Terreni	€ 38.560,00	€ 18.880,00	€ 38.560,00
Totale	€ 377.970,00	€ 106.680,00	€ 377.970,00

Da quanto sopra esposto il valore dei cespiti e dei terreni che costituiscono il presente lotto complessivamente risulta essere pari € 378.000,00; da tale valore è necessario detrarre i costi relativi alla demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo e i costi che dovranno essere sostenuti per sanare le difformità riscontrate presentando le relative pratiche sia in Comune, che presso la locale Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, che vengono di seguito riportati:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Polesine Zibello a seguito della presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate: € 2.000,00 minimo;
- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Polesine Zibello a seguito della presentazione delle pratiche in sanatoria e della conformità paesaggistica, in virtù delle difformità riscontrate, comprensivo di marche da bollo: circa € 52,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Polesine Zibello della pratica in sanatoria e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali: € 6.000,00 (valutazione indicativa media di mercato al netto di oneri di previdenza ed I.V.A. di legge dovuta);
- Importo diritti di segreteria richiesti dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali per l'aggiornamento delle planimetria: € 100,00 (importo dovuto alla data attuale);
- Importo dei lavori di demolizione ampliamento bassi servizi stimato a corpo e pari a circa € 5.000,00. Si precisa che tali costi sono stati valutati al netto dell'I.V.A.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno 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 e in relazione all'abuso commesso.

Detraendo il valore delle spese che sarà necessario sostenere per sanare gli immobili stimato in circa € 13.150,00 il valore del bene risulta essere pari a € 365.000,00; a tale valore è necessario applicare, come richiesto dall'ufficio, un abbattimento forfettario del 20% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti. Così facendo il valore stimato, arrotondato per difetto diviene: € 292.000,00.

10. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene oggetto della presente esecuzione risulta essere pari: **€ 292.000,00 (duecentonovantaduemila/00 euro).**

11. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: secondo semestre 2023)

- **Comune di Polesine Zibello – Centrale Zibello**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 530,00 (min.) / 720,00 (max.).

b) FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma (periodo di riferimento: primo semestre 2023)

- **Comune di Zibello-Polesine-Zibello (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
 - Valore di mercato (€/mq): 1.300,00 (min.) / 1.500,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
 - Valore di mercato (€/mq): 300,00 (min.) / 500,00 (max.);

c) FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2023)

- **Comune di Polesine- Zibello – Zona Zibello**

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono
 - Valore di mercato (€/mq): 450,00 (min.) / 650,00 (max.);
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
 - Valore di mercato (€/mq): 150,00 (min.) / 200,00 (max.);

d) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: 2021)

- **Regione Agraria n. 5 – Pianura di Busseto Comune di Polesine Zibello**

- Coltura: Seminativo e seminativo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 38.000,00;
- Coltura: Seminativo irriguo e seminativo irriguo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 40.000,00;

e) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Regione Emilia Romagna (periodo di riferimento: 2024)

- **Regione Agraria n. 5 – Pianura di Busseto Comune di Polesine Zibello**

- Coltura: Seminativo e seminativo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 38.000,00;
- Coltura: Seminativo irriguo e seminativo irriguo arborato di pianura – Valore agricolo (€/Ha): 40.000,00.

12. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Si fa presente che alla presente relazione sono stati allegati solo i documenti reperiti e/o prodotti ex novo; per gli altri allegati si rimanda a quanto già depositato.

Si evidenzia ancora una volta che successivamente all'approvazione del PUG (Piano Urbanistico Generale) del Comune di Polesine Zibello, prevista per la fine del mese di aprile del corrente anno, sarà necessario richiedere un nuovo CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica), perdendo quello richiesto ed allegato al precedente elaborato peritale la sua validità.

Parma, 18/04/2024

Il tecnico E.S.

Ing. Chiara Prati

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica aprile 2024;
- 2) Ispezione ipotecaria aggiornata aprile 2024;
- 3) Perizia privacy;
- 4) Email del 15/04/2024 ricevuta dal Comune di Polesine Zibello.