

*Studio Tecnico
Geom. Gianpaolo Cantoni
P.zza Pettenati n. 19
43014 Medesano - Pr
Cell. 328-2397131*

TRIBUNALE DI PARMA

COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO N.33/2016

(LIQUIDAZIONE ex art. 14 *ter* L. 3/2014)

Dichiarata aperta con Decreto del 13 Giugno 2018

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Professionista F.F. di OCC: Dott. Francesco Castria

Liquidatore: Dott. Francesco Castria

Stimatore: Geom. Gianpaolo Cantoni

Perizia Tecnico Estimativa delle particelle:

Foglio 24 Mappale 64

Foglio 34 Mappale 420





PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto consulente tecnico Geom. Gianpaolo Cantoni, iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 2028 con studio nel Comune di Medesano (PR) in Piazza Pettenati N° 19, veniva incaricato dal Dott. Francesco Castria in data 10/11/2023, di procedere alla stima dei terreni per "Liquidazione del Patrimonio Azienda Agricola Bal Sit - Giavarini Michele n. 33/2016".

PREMESSA:

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di terreni agricoli ubicati nel Comune di San Secondo Parmense (PR).

Al momento del sopralluogo eseguito il 15/11/2023, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:

1. Sopralluogo ai terreni per constatarne l'ubicazione e la consistenza;
2. Accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio della Provincia di Parma (Catasto) per visure catastali;
3. Richiesta CDU al Comune di San Secondo Parmense;
4. Ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione dei terreni compravenduti negli ultimi 5 anni nella stessa zona e per simili categorie catastali in particolare ci si è avvalsi **delle tabelle VAM redatte dalla commissione VAM della provincia e aggiornate al 2023** da cui si è positivamente accertato il valore di **€ 40.000,00 per ettaro**, stanti la qualità del terreno e la regione agraria.





SITUAZIONE CATASTALE:

1) Terreno sito in Comune di San Secondo Parmense (PR), censito al foglio 24, particella 64.

Scheda Immobile:

Dati della ricerca												
Catasto: Terreni												
Comune di: SAN SECONDO PARMENSE Codice: 1153												
Foglio: 24 Particella: 64												
Immobili individuati: 1												
Elenco Immobili												
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="radio"/>	24	64		SEMINATIVO	1	0	28	84	Euro: 27,41 (*)	Euro: 31,28	0003721	

Elenco intestati:

Immobile selezionato					
Catasto: Terreni Comune: SAN SECONDO PARMENSE Codice: 1153					
Foglio: 24 Particella: 64					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	BALLERINI TERESINA nata a SAN SECONDO PARMENSE (PR) il 25/04/1929	BLTTSN29D651153P	usuf gener vitalizio		
<input type="radio"/>	GIAVARINI MICHELE nato a SAN SECONDO PARMENSE (PR) il 26/07/1961	GVRMHL61L261153L	nuda proprietà 100/100		



FILE E.P.

2) Terreno sito in Comune di San Secondo Parmense (PR), censito al foglio 34, particella 420.

Scheda Immobile:

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **SAN SECONDO PARMENSE** Codice: 1153

Foglio: **34** Particella: **420**

Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
34	420		SEMIN ARBOR	1	0	43	5	Euro. 42.05 (*)	Euro. 46,69		1



Elenco intestati:

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **SAN SECONDO PARMENSE** Codice: 1153

Foglio: **34** Particella: **420**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
ROSI CRISTINA nata a PARMA (PR) il 23/11/1960	RSOCST60S63G337N	Proprieta'	500/1000	
GIAVARINI MICHELE nato a SAN SECONDO PARMENSE (PR) il 26/07/1961	GVRMHL61L261153L	Proprieta'	500/1000	

Si sottolinea che i due terreni non sono nella piena disponibilità del Sig. Giavarini Michele in quanto:

- il primo è gravato da usufrutto vitalizio a favore di Ballerini Teresina. Per quanto concerne la Sig. Ballerini Teresina, defunta, occorrerà provvedere alla riunione d'usufrutto con la relativa cancellazione al Nuovo Catasto Terreni del Comune di San Secondo Parmense (PR).
- il secondo terreno è cointestato in pari quota indivisa con Rosi Cristina, che risulta anch'essa defunta. Ne consegue che occorrerà disporre la successione e quindi la modifica delle quote di proprietà dell'immobile stesso.



I.V.G.



Valutazione e stima

Comune	Dati catastali	Proprietà	Valore Stimato Finale Totale
San Secondo Parmense (PR)	Fg. 24, mapp. 64 mq 4305 € 4,00/mq	<ul style="list-style-type: none">• 100/100 nuda proprietà Giavarini Michele• Usufrutto generale vitalizio Ballerini Teresina	€17220,00
San Secondo Parmense (PR)	Fg. 34, mapp. 420 mq 2884 € 4,00/mq	<ul style="list-style-type: none">• 500/1000 quota proprietà Giavarini Michele• 500/1000 quota proprietà Rosi Cristina	€ 5768,00 € 5768,00 11536,00

RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI:

Il sottoscritto **Geometra Gianpaolo Cantoni**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 2028, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti è quello sopradescritto sia in funzione della loro classificazione urbanistica (vedasi CDU), sia dei valori espressi dalla commissione VAM e riportati nella tabella allegata.

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Medesano, 06 giugno 2024

Geometra Gianpaolo Cantoni

Allegati:

- CDU del Comune di San Secondo Parmense (PR) con mappe catastali
- Visure catastali