

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 281/2016 R.G. Es. Imm.

Promosso da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Enrico Vernizzi*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

Immobili: *terreni agricoli e boschivi*
ubicati in Borgo Val di Taro, località Porcigatone

Consulente: *Dott. Ing. Daniele Gorreri*

Data incarico perito: 03/11/2017

Inizio operazioni peritali: 29/11/2017

Aggiornamento: 22/05/2024

Premessa

In data 31/10/2017, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Gorreri, C.F. GRRDNL69H06G337H, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n°1670, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Parma, con studio professionale in Parma, P.za Palazzeschi n°5, Tel. 0521/775345, veniva nominato esperto stimatore dall'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Enrico Vernizzi al fine di compiere le dovute operazioni peritali sui beni immobili oggetto dell'esecuzione.

Il giorno 03/11/2017 al sottoscritto, prestato il giuramento di rito, venivano conferiti gli incarichi indicati nel seguito ai relativi punti e nello stesso ordine espletati.

A) Comunicazione delle operazioni peritali

Il giorno 21/11/2017 è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore esecutato

missiva contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e dell'incontro fissato per il giorno 29/11/2017, ore 11:30 presso l'abitazione dell'esecutato e successiva prosecuzione della visita ai terreni posti in località Porcigatone (Allegato 1).

B) Comunicazione dell'incarico al creditore precedente e ai creditori intervenuti

Il giorno 21/11/2017 è stata inviata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di posta elettronica certificata (pec), alla ditta creditrice precedente:

- a) ' rappresentata dagli Avv. Gianni e Giovanni Bellei, domiciliati in Formigine (MO), Via Giardini Nord n°79, all'indirizzo di posta elettronica certificata gianni.bellei@ordineavvmodena.it (Allegato 1).

C) Esame dell'atto di pignoramento e documentazione ipo-catastale

Si è verificata la completezza e la corrispondenza dei documenti presenti agli atti, accertandosi che:

- o sono correttamente individuati i beni oggetto di esproprio riguardo ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- o agli atti non risultano depositati gli estratti di mappa dei terreni, che vengono integrati dal sottoscritto;
- o alla data di compilazione della presente relazione non risultano note di trascrizione, né titoli di trasferimento, né iscrizioni ipotecarie successivi all'ultimo atto di pignoramento; si verificato che l'iscrizione del 14/11/2017 di cui al Reg. Part. n°3406, Reg. Gen. n°20887 non riguarda gli immobili oggetto del presente pignoramento (Allegato 4b).

Provenienza

Dall'esame degli atti della procedura risulta che:

- o gli immobili oggetto della presente perizia, attualmente identificati al Catasto Terreni di Borgo Val di Taro foglio 7, particelle 112, 138, 139, 266; foglio 24, particelle 23, 27, 404; foglio 41, particelle 100, 292, 294; foglio 42, particella 50; sono pervenuti al suddetto esecutato _____ in piena proprietà per l'intero ed in stato civile celibe, per averli acquistati da _____ come risulta dall'atto a rogito Notaio Dott. Rodolfo Cavandoli del 12/05/2003, Rep. 89736/17017, trascritto a Parma il 31/05/2003 al Reg. Part. n°9195, Reg. Gen. n°13227 (Allegato 5a);
- o gli immobili appartenevano, già in data anteriore al ventennio, al padre della suddetta _____
 - o alla morte del suddetto _____ avvenuta il 17/05/1996 (denuncia di successione n°267 vol. 415 registrata a Borgo Val di Taro il 05/11/1996 e trascritta a Parma il 11/04/1998 al Reg. Part. n°3477, successivamente integrata con denuncia di successione n°131 vol. 416 registrata a Borgo Val di Taro il 27/06/1997 e trascritta a Parma il 11/04/1998 al Reg. Part. n°3471), la piena proprietà dei beni in oggetto passò in eredità legittima alla _____ per quota di 1/2 ciascuna;
 - o alla morte della suddetta _____ avvenuta il 22/04/2002 (denuncia di successione n°1507 vol. 1447 registrata a Parma il 24/07/2002 e trascritta a Parma il 22/06/2005 al Reg. Part. n°11270) la piena proprietà dei beni in oggetto passò in eredità legittima alla predetta figlia _____ per quota di $(1/2 + 1/2) = 1/1$.

Si rileva infine che, non essendo stata trascritta l'accettazione dell'eredità, in forma tacita, del defunto _____ in favore degli eredi _____ non sussiste la continuità delle trascrizioni per questi immobili; esiste comunque l'atto di accettazione dell'eredità della defunta _____ trascritta a Parma il 08/10/2002 al Reg. Part. n°13440, che dovrebbe necessariamente riferirsi a tutti i beni dell'asse ereditario. Andrà inoltre eseguita

la cancellazione della nota di trascrizione della precedente procedura pignoramento, ad oggi estinta, trascritta a Parma il 16/02/2010 al Reg. Part. n°2011, Reg. Gen. n°3341.

D) Regolarità edilizia ed urbanistica

Si veda il successivo punto L) 5.

E) Vincoli ambientali e storico-artistici

Si veda il successivo punto L) 3.

F) Deposito del modello riassuntivo

Si allega alla presente relazione il *modello riassuntivo*.

G) Accesso agli immobili

Si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e a verificarne lo stato di possesso. Si sono inoltre scattate le foto richieste (Allegato 2b).

H) Amministrazione condominiale

Gli immobili non costituiscono condominio.

I) Terzi occupanti

I terreni risultano coltivati e condotti ad uso agricolo. Dall'esame dei registri della Conservatoria Immobiliare non risultano contratti di locazione ultranovennali trascritti e riguardanti i terreni in oggetto (Allegato 4a).

Invece, dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Parma con richiesta di accesso agli atti del 29/11/2017 (Allegato 1f), è emerso che l'esecutato ha stipulato un contratto di affitto comprendente tutti e soli i terreni agricoli oggetto del pignoramento, con

titolare dell'omonima azienda agricola con sede in Berceto (PR), della durata di anni dieci, con decorrenza dal 01/03/2016 e scadenza al 28/02/2026, ad un canone totale annuo di € 100 per complessivi ha 4,5107 e reddito agrario di € 94,57, canone corrispondente a 22,17 €/ha all'anno (Allegato 5c). A proposito si osserva che per questo contratto d'affitto, di durata decennale e quindi superiore ai nove anni, manca l'atto di trascrizione nei Registri Immobiliari previsto dall'art. 2643 c.c.; inoltre risulta stipulato in data di poco antecedente alla notifica del

decreto ingiuntivo posto a titolo del pignoramento in oggetto (Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena n°1078/2016 depositato il 18/04/2016).

Successivamente, l'esecutato _____ ha stipulato un contratto di affitto comprendente tutti i terreni agricoli oggetto del pignoramento, con

_____ della durata di anni quattro, con decorrenza dal 14/05/2019 e scadenza al 13/05/2023 e tacito rinnovo di anno in anno, disdicibile dalle singole parti con comunicazione a mezzo lettera raccomandata anticipata di almeno 6 mesi.

J) Regime e convenzioni matrimoniali

Dall'esame del certificato di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Val di Taro in data 15/12/2017, risulta che il debitore esecutato _____ è di stato civile celibe.

K) Pendenza di cause trascritte

Nessuna.

L) Relazione di stima degli immobili

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto della presente relazione, meglio evidenziate nel seguito, il sottoscritto ha individuato un unico lotto.

LOTTO UNICO

1. Identificazione e descrizione degli immobili

I beni oggetto di stima, costituenti il lotto unico, consistono in diversi appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Borgo Val di Taro, località Porcigatone, appartenenti per l'intero diritto di proprietà al debitore esecutato di seguito descritti::

a) **Terreno** di montagna boschivo, di forma trapezoidale, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona del Cucco, censito al Catasto Terreni al Foglio 7, Particelle **112, 138, 139, 266**; parzialmente inframmezzato dalla Strada Vicinale di Case Bruschi e da Rio anonimo, confinante a partire da Nord e in senso orario con: la Strada Vicinale dei Cassani, i mappali 140, 153 dello stesso Foglio, un Rio anonimo, i mappali 137 e 111 dello stesso Foglio.



b) **Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona della Crocetta, censito al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella **23**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: il mappale 255 del Foglio 7, la Strada Vicinale dei Cassani, i mappali 24, 22, 21 del Foglio 24.

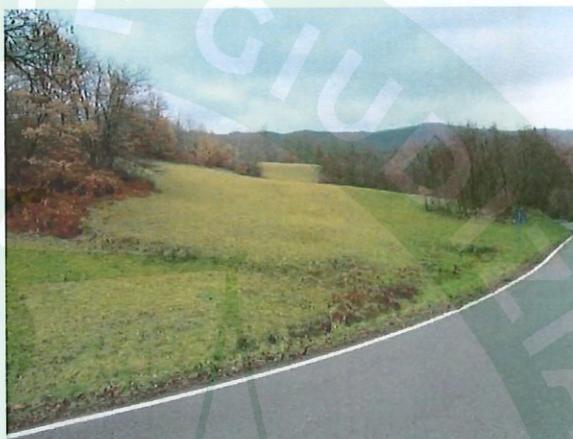
c) **Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona della Crocetta, censito al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella **27**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: la Strada Vicinale dei Cassani, il mappale 28 dello stesso Foglio.



d) **Terreno** di montagna prativo, di forma trapezoidale, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona Portonara, censito al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella **404**; inframmezzato dal mappale 405 (fabbricato

rurale non oggetto del pignoramento), confinante a partire da Nord e in senso orario con: la Strada del Cucco, il Rio del Canaletto, i mappali 41, 40 dello stesso Foglio.

e) **Terreno** di montagna prevalentemente prativo con piccola porzione boschiva, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, censito al Catasto Terreni al Foglio 41, Particella **100**; confinante a partire da Sud e in senso orario con: i mappali 103, 85, 99, 85 dello stesso Foglio ed i mappali 207, 129 del Foglio 25.



f) **Terreno** consistente in un piccolo bosco, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, censito al Catasto Terreni al Foglio 41, Particella **292**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: i mappali 285 e 305 dello stesso Foglio.

g) **Terreno** consistente in un piccolo prato, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, censito al Catasto Terreni al Foglio 41, Particella **294**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: i mappali 85 e 103 dello stesso Foglio.

Gli immobili in oggetto sono situati nei pressi della località Porcigatone, piccolo agglomerato rurale di media montagna posto a breve distanza dal capoluogo del comune di Borgo Val di Taro, centro principale della media Val Taro e compreso nella Comunità Montana della Valli del Taro e del Ceno, con circa 7.000 residenti. La località si raggiunge dal capoluogo percorrendo la SP 21 Bardi-Borgotaro per circa 9 km. Lungo la SP 21, provenendo dal capoluogo di Borgo Val di Taro, a partire da 2 km prima della località Porcigatone, si trovano nell'ordine i terreni e, f, g; giunti a Porcigatone, entrando nel centro abitato si raggiungono: tramite la Strada del Cucco (sentiero) il terreno d; risalendo la Strada Vicinale dei Cassani (per un tratto carrabile, poi sentiero) nell'ordine i terreni b, c, a. Tutti i terreni risultano agevolmente accessibili da vie pubbliche.



Localizzazione indicativa (Ortofoto) - Porcigatone nord



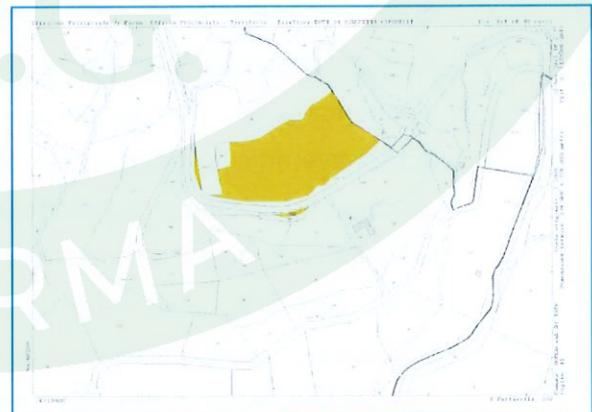
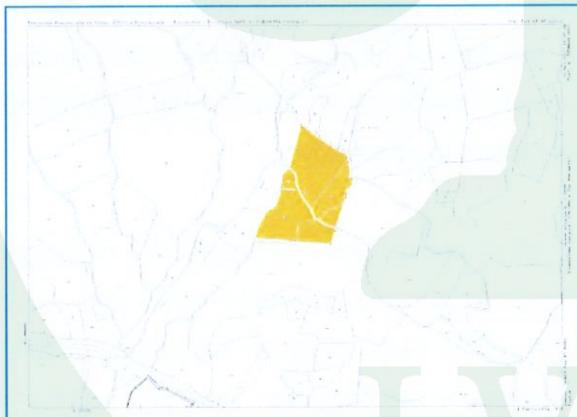
Localizzazione indicativa (Ortofoto) - Porcigatone sud

Dati Catastali: Catasto del Comune di Borgo Val di Taro (Allegato 4c):

CATASTO TERRENI						
Foglio	Partic.	Qualità	Cl.	Area [Ha]	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	112	seminativo	4	0,5190	€ 8,04	€ 17,42
7	138	pascolo cesp.	2	0,0460	€ 0,12	€ 0,05
7	139	pascolo cesp.	1	0,5180	€ 2,68	€ 1,07
7	266	pascolo cesp.	2	0,2650	€ 0,68	€ 0,27
24	23	bosco ceduo	2	0,1770	€ 1,83	€ 0,27
24	27	bosco ceduo	2	0,1180	€ 1,22	€ 0,18
24	404	seminativo	3	0,4197	€ 8,67	€ 16,26
41	100	seminativo	3	1,0330	€ 21,34	€ 40,01
41	292	seminativo	3	0,0100	€ 0,21	€ 0,39
41	294	seminativo	3	0,0070	€ 0,14	€ 0,27
Totali				3,1127	€ 44,93	€ 76,19

La piena proprietà di tutti gli immobili risulta intestata per l'intero all'esecutato Biffi Andrea Cesare.

Diritto pignorato: piena proprietà per l'intero.



estratti di mappa

2. Stato di possesso degli immobili

Stato di possesso: i terreni sono occupati e condotti dall'affittuario

avente a titolo contratto d'affitto agrario ai sensi della L.203/1982, con durata decennale a decorrere dal 01/03/2016 e fino al 28/02/2026, ad un canone totale annuo di € 100,00 per complessivi ha 4,5107 e reddito agrario di € 94,57, canone corrispondente a 22,17 €/ha all'anno (Allegato 5c). A proposito si osserva che per questo contratto d'affitto, di durata decennale e quindi superiore ai nove anni, manca l'atto di trascrizione nei Registri Immobiliari previsto dall'art. 2643 c.c.; dovrà pertanto considerarsi opponibile solo per la durata di nove anni. Inoltre risulta stipulato in data di poco antecedente alla notifica del decreto ingiuntivo posto a titolo del pignoramento in oggetto (Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena n°1078/2016 depositato il 18/04/2016)

3. Vincoli, oneri e formalità permanenti

Dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo Val di Taro, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e della cartografia allegata, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica n°10694 (Allegato 5b) rilasciato il 20/12/2017 dal Responsabile del Settore o nelle seguenti zone riassunte nel prospetto successivo:

- *Aree ad uso agricolo*, definite (art. 46 NTA) come aventi caratteristiche morfologiche e geopedologiche idonee ad uno sfruttamento agricolo e di fatto interessate da colture agrarie; queste sono suddivise (art 47 NTA) nelle seguenti categorie, in base alle caratteristiche morfologiche, idrogeologiche e geotecniche: normali, predisposte al dissesto, dissestate, ad elevata pendenza (oltre il 35%), a pascolo.
- *Aree a morfologia montana*, definite (art. 56 NTA) come aventi caratteristiche locali, geomorfologiche, idrologiche e vegetazionali particolari riguardo alla salvaguardia ambientale ed alla valorizzazione delle risorse territoriali; disposte alle quote più elevate del territorio comunale, costituiscono il patrimonio forestale formato da bosco ceduo, di latifoglie, castagneti ed, in misura minore, resinose; queste sono suddivise nelle seguenti zone: dissestate, interessate da frane in atto, calanchive, a rocce emergenti, a forte pendenza, a bosco di resinose, a bosco ceduo, di latifoglie e di castagneti, crinali. Tali zone non rientrano in generale tra quelle soggette a vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm.

CATASTO TERRENI		Zona omogenea di RUE e vincoli di PSC	RUE-NTA	Altitudine [m s.l.m.]
Foglio	Partic.			
7	112	zona agricola	art. 46,47	820
7	138	zona agricola	art. 46,47	815
7	139	zona agricola	art. 46,47	815
7	266	zona agricola	art. 46,47	820
24	23	zona a bosco	art. 56	785
24	27	zona a bosco	art. 56	800
24	404	zona agricola	art. 46,47	765
41	100	zona agricola	art. 46,47	690
41	292	zona agricola	art. 46,47	655
41	294	zona agricola	art. 46,47	690

4. Vincoli, oneri e formalità cancellabili

Formalità pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate dopo il pignoramento (Allegato 4a):

- o **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 16/02/2010 al Reg. Part. n°2011, Reg. Gen. n°3341, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 09/01/2010, Rep. n°6738/12, a favore di

sulla piena proprietà per l'intero degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro al foglio 7, particelle 112, 138, 139, 266; foglio 24, particelle 23, 27, 42; foglio 41, particelle 100, 292, 294; foglio 42, particella 50 (la particella 42 del foglio 7 ha originato, per successivo frazionamento, la particella 404);

- o **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 26/10/2015 al Reg. Part. n°14324, Reg. Gen. n°19698, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 10/08/2016, Rep. n°4894/2016, a favore di

sulla piena proprietà per l'intero degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro al foglio 7, particelle 112, 138, 139, 266; foglio 24, particelle 23, 27, 42; foglio 41, particelle 100, 292, 294; foglio 42, particella 50.

Si segnala che dovrà essere formalizzata la cancellazione del suddetto pignoramento trascritto a Parma il 16/02/2010 al Reg. Part. n°2011, Reg. Gen. n°3341, in quanto la procedura risulta ad oggi estinta.

5. Regolarità edilizia ed urbanistica

Regolarità edilizia e urbanistica: non si segnalano abusi edilizi sui terreni in oggetto

Potenzialità edificatoria: In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bogo Val di Taro (Allegato 3a, 3b), nei terreni compresi all'interno della area ad uso *agricolo* (art. 46 NTA) sono consentiti interventi di nuova costruzione di edifici residenziali soltanto per gli operatori agricoli a titolo principale, quali i coltivatori diretti, i proprietari concedenti, i conduttori in economia, le cooperative agricole o di conduzione, gli affittuari, ecc, con il requisito di almeno 3 ha di terreno agricolo ineditato.

E' inoltre consentita al costruzione di edifici di servizio per aziende agricole, nonché destinati alle attività di produzione, di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli, o per colture specialistiche intensive.

Gli standard urbanistici sono specificati in dettaglio all'art. 46 delle NTA, per le diverse tipologie di intervento.

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuno.

6. Valutazione estimativa

Criteria di stima:

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di questa indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione degli immobili è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi di differenziazione dai valori medi, determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra cui la qualità del terreno, la classe stimata, la redditività potenziale in base alla situazione attuale di mercato per ogni tipo di coltura.

I valori agricoli medi della Provincia di Parma – regione agraria n°1 "Alto Taro" per l'anno 2024 sono rilevabili dalle tabelle allegate alla presente (Allegato 4e).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia, per ogni unità immobiliare catastale, le superfici e i relativi valori medi unitari (V.U.), ottenuti da quelli medi (V.U. m) mediante l'applicazione

di coefficienti correttivi, in aumento o in diminuzione, in funzione della classe del terreno (variazione del 20% per ogni grado di differenza rispetto alla classe 3 media di riferimento).

Viene considerato un deprezzamento a causa della presenza di un contratto di locazione, di cui però si considera una validità di 1 anno e mezzo, in quanto a partire dal 13/05/2023 è scindibile dalla singola parte, di anno in anno, mediante semplice comunicazione per raccomandata anticipata di almeno 6 mesi; tale deprezzamento si stima nella misura del 2% annuo, quindi con coefficiente totale pari a $2\% \times 1,5 = 3\%$.

E' stata inoltre applicata una detrazione per oneri di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità pendente, stimato in € 800.

Si è considerato infine l'applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari calcolati sul valore commerciale e per assenza di garanzia su vizi occulti.

Catasto (fg-mapp)	Area [Ha]	Qualità rilevata	Cl.	V.U. m [€/Ha]	V.U. [€/Ha]	Val. tot. [€]	Quota	Valore quota
7-112	0,5190	bosco ceduo	3	1900	1900	€ 986,10	1	€ 986,10
7-138	0,0460	bosco ceduo	3	1900	1900	€ 87,40	1	€ 87,40
7-139	0,5180	bosco ceduo	3	1900	1900	€ 984,20	1	€ 984,20
7-266	0,2650	bosco ceduo	3	1900	1900	€ 503,50	1	€ 503,50
24-23	0,1770	bosco ceduo	2	1900	2280	€ 403,56	1	€ 403,56
24-27	0,1180	bosco ceduo	2	1900	2280	€ 269,04	1	€ 269,04
24-404	0,4197	prato	3	3325	3325	€ 1.395,50	1	€ 1.395,50
41-100	1,0330	seminativo	3	4275	4275	€ 4.416,08	1	€ 4.416,08
41-292	0,0100	bosco ceduo	3	1900	1900	€ 19,00	1	€ 19,00
41-294	0,0070	seminativo	3	3325	3325	€ 23,28	1	€ 23,28
Totale Ha	3,1127				Totale	€ 9.087,65	1,000	€ 9.087,65
					abbattimento forfettario (20%)	-€ 1.817,53		-€ 1.817,53
					deprezzamento per locazione 1,5 anni (3%)	-€ 272,63		-€ 272,63
					costi di trascrizione accettaz. eredità	-€ 800,00		-€ 800,00
					Totale di stima arrotondato	€ 6.200,00		€ 6.200,00

7. Valore finale degli immobili

I beni in oggetto, costituiti da diversi terreni agricoli e boschivi di montagna, ubicati nel territorio del comune di Borgo Val di Taro, località Porcigatone, aventi estensione totale di **3,1127 Ha**, risultano condotti da coltivatore diretto affittuario ed in buone condizione di manutenzione.

Valore finale di stima dell'intero compendio immobiliare = **€ 6.200,00** (euro seimilacinquecento e zero centesimi), pari al valore della quota pignorabile.

8. Divisibilità dei beni

Valutazione non necessaria, non essendo richiesto un pignoramento di quota.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente relazione e gli allegati, nonché la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Parma, 27 maggio 2024



Il Consulente

Dott. Ing. Daniele Gorreri

Allegati:

- 1) comunicazioni peritali
- 2) documentazione fotografica
 - a) ortofoto
 - b) fotografie
- 3) documentazione edilizia ed urbanistica
 - a) estratto RUE-NTA
 - b) stralcio di PRG
- 4) documentazione ipocatastale
 - a) ispezione ipotecaria
 - b) stampa nota RP 3406
 - c) risultanze catastali
 - d) estratti di mappa
 - e) valori agricoli medi
- 5) atti pubblici e notarili
 - a) rogito Cavandoli Rep 89736
 - b) certificato di destinazione urbanistica
 - c) contratto di affitto agrario
 - d) certificato di stato civile
- 6) schema descrizione sintetica immobili

TRIBUNALE DI PARMA
Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 281/2016 R.G. Es. Imm.

Promosso da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Enrico Vernizzi*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
LOTTO UNICO

Immobili: *terreni agricoli e boschivi*
ubicati in Borgo Val di Taro, località Porcigatone

www.ivgparma.it

Consulente: *Dott. Ing. Daniele Gorreri*

Data incarico perito: 03/11/2017

Inizio operazioni peritali: 29/11/2017



Premessa

In data 31/10/2017, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Gorreri, C.F. GRRDNL69H06G337H, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n°1670, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Parma, con studio professionale in Parma, P.za Palazzeschi n°5, Tel. 0521/775345, veniva nominato esperto stimatore dall'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Enrico Vernizzi al fine di compiere le dovute operazioni peritali sui beni immobili oggetto dell'esecuzione.

Il giorno 03/11/2017 al sottoscritto, prestato il giuramento di rito, venivano conferiti gli incarichi indicati nel seguito ai relativi punti e nello stesso ordine espletati.

A) Comunicazione delle operazioni peritali

Il giorno 21/11/2017 è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore esecutato

missiva contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e dell'incontro fissato per il giorno 29/11/2017, ore 11:30 presso l'abitazione dell'esecutato e successiva prosecuzione della visita ai terreni posti in località Porcigatone (Allegato 1).

B) Comunicazione dell'incarico al creditore procedente e ai creditori intervenuti

Il giorno 21/11/2017 è stata inviata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di posta elettronica certificata (pec), alla ditta creditrice procedente:

a)

rappresentata dagli Avv. Gianni e Giovanni Bellei, domiciliati in Formigine (MO), Via Giardini Nord n°79, all'indirizzo di posta elettronica certificata gianni.bellei@ordineavvmodena.it (Allegato 1).

C) Esame dell'atto di pignoramento e documentazione ipo-catastale

Si è verificata la completezza e la corrispondenza dei documenti presenti agli atti, accertandosi che:

- o sono correttamente individuati i beni oggetto di esproprio riguardo ai dati catastali e dei registri immobiliari;



- o agli atti non risultano depositati gli estratti di mappa dei terreni, che vengono integrati dal sottoscritto;
- o alla data di compilazione della presente relazione non risultano note di trascrizione, né titoli di trasferimento, né iscrizioni ipotecarie successivi all'ultimo atto di pignoramento; si verificato che l'iscrizione del 14/11/2017 di cui al Reg. Part. n°3406, Reg. Gen. n°20887 non riguarda gli immobili oggetto del presente pignoramento (Allegato 4b).

Provenienza

Dall'esame degli atti della procedura risulta che:

- o gli immobili oggetto della presente perizia, attualmente identificati al Catasto Terreni di Borgo Val di Taro foglio 7, particelle 112, 138, 139, 245, 266; foglio 24, particelle 23, 27, 404; foglio 41, particelle 100, 155, 292, 294; foglio 42, particella 50; sono pervenuti al suddetto esecutato Sig. _____ in piena proprietà per l'intero ed in stato civile celibe, per averli acquistati da _____ come risulta dall'atto a rogito Notaio Dott. Rodolfo Cavandoli del 12/05/2003, Rep. 89736/17017, trascritto a Parma il 31/05/2003 al Reg. Part. n°9195, Reg. Gen. n°13227 (Allegato 5a);
- o gli immobili appartenevano, già in data anteriore al ventennio, al padre della suddetta
 - o alla morte del suddetto _____ (denuncia di successione n°267 vol. 415 registrata a Borgo Val di Taro il 05/11/1996 e trascritta a Parma il 11/04/1998 al Reg. Part. n°3477, successivamente integrata con denuncia di successione n°131 vol. 416 registrata a Borgo Val di Taro il 27/06/1997 e trascritta a Parma il 11/04/1998 al Reg. Part. n°3471), la piena proprietà dei beni in oggetto passò in eredità legittima alla _____ ed alla predetta figlia _____ per quota di 1/2 ciascuna;
 - o alla morte della suddetta _____ (denuncia di successione n°1507 vol. 1447 registrata a Parma il 24/07/2002 e trascritta a Parma il 22/06/2005 al Reg. Part. n°11270) la piena proprietà dei beni in oggetto passò in eredità legittima alla predetta figlia _____ per quota di $(1/2 + 1/2) = 1/1$.

Si rileva infine che, non essendo stata trascritta l'accettazione dell'eredità, in forma tacita, del defunto _____ in favore degli eredi _____ non sussiste la continuità delle trascrizioni per questi immobili; esiste comunque l'atto di accettazione dell'eredità della defunta _____ trascritto a Parma il 08/10/2002 al Reg. Part. n°13440, che dovrebbe necessariamente riferirsi a tutti i beni dell'asse ereditario. Andrà inoltre eseguita



la cancellazione della nota di trascrizione della precedente procedura pignoramento, ad oggi estinta, trascritta a Parma il 16/02/2010 al Reg. Part. n°2011, Reg. Gen. n°3341.

D) Regolarità edilizia ed urbanistica

Si veda il successivo punto L) 5.

E) Vincoli ambientali e storico-artistici

Si veda il successivo punto L) 3.

F) Deposito del modello riassuntivo

Si allega alla presente relazione il *modello riassuntivo*.

G) Accesso agli immobili

Si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e a verificarne lo stato di possesso. Si sono inoltre scattate le foto richieste (Allegato 2b).

H) Amministrazione condominiale

Gli immobili non costituiscono condominio.

I) Terzi occupanti

I terreni risultano coltivati e condotti ad uso agricolo. Dall'esame dei registri della Conservatoria Immobiliare non risultano contratti di locazione ultranovennali trascritti e riguardanti i terreni in oggetto (Allegato 4a).

Invece, dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Parma con richiesta di accesso agli atti del 29/11/2017 (Allegato 1f), è emerso che l'esecutato ha stipulato un contratto di affitto comprendente tutti e soli i terreni agricoli oggetto del pignoramento, con

titolare dell'omonima azienda agricola con sede in _____ della durata di anni dieci, con decorrenza dal 01/03/2016 e scadenza al 28/02/2026, ad un canone totale annuo di € 100 per complessivi ha 4,5107 e reddito agrario di € 94,57, canone corrispondente a 22,17 €/ha all'anno (Allegato 5c). A proposito si osserva che per questo contratto d'affitto, di durata decennale e quindi superiore ai nove anni, manca l'atto di trascrizione nei Registri Immobiliari previsto dall'art. 2643 c.c.; inoltre risulta stipulato in data di poco antecedente alla notifica del



decreto ingiuntivo posto a titolo del pignoramento in oggetto (Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena n°1078/2016 depositato il 18/04/2016).

J) Regime e convenzioni matrimoniali

Dall'esame del certificato di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Val di Taro in data 15/12/2017, risulta che il debitore esecutato è di stato

K) Pendenza di cause trascritte

Nessuna.

L) Relazione di stima degli immobili

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto della presente relazione, meglio evidenziate nel seguito, il sottoscritto ha individuato un unico lotto.

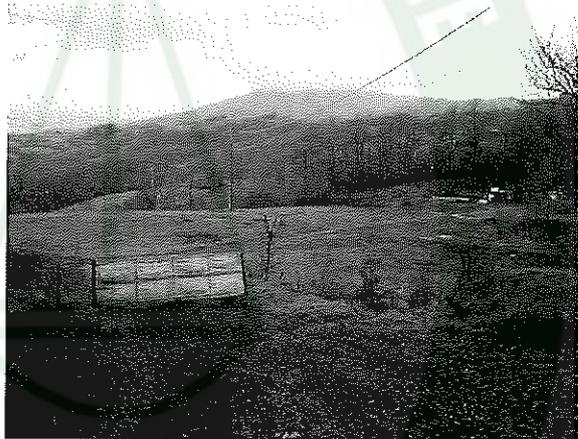
www.ivgparma.it

LOTTO UNICO

1. Identificazione e descrizione degli immobili

I beni oggetto di stima, costituenti il lotto unico, consistono in diversi appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Borgo Val di Taro, località Porcigatone, appartenenti per l'intero diritto di proprietà al debitore esecutato di seguito descritti:

a) **Terreno** di montagna boschivo, di forma trapezoidale, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona del Cucco, censito al Catasto Terreni al Foglio 7, Particelle **112, 138, 139, 266**; parzialmente inframmezzato dalla Strada Vicinale di Case Bruschi e da Rio anonimo, confinante a partire da Nord e in senso orario con: la Strada Vicinale dei Cassani, i mappali 140, 153 dello stesso Foglio, un Rio anonimo, i mappali 137 e 111 dello stesso Foglio.



b) **Terreno** di montagna prativo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona della Pianazza, censito al Catasto Terreni al Foglio 7, Particella **245**, confinante a partire da Nord e in senso orario con: i mappali 214, 302, 246 dello stesso Foglio, i mappali 38, 353, 297 del Foglio 24.

c) **Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona della Crocetta, censito al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella **23**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: il mappale 255 del Foglio 7, la Strada Vicinale dei Cassani, i mappali 24, 22, 21 del Foglio 24.



d) **Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona della Crocetta, censito al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella **27**; confinante a partire

da Nord e in senso orario con: la Strada Vicinale dei Cassani, il mappale 28 dello stesso Foglio.

e) **Terreno** di montagna prativo, di forma trapezoidale, ubicato in Borgo Val di Taro, località Porcigatone, zona Portonara, censito al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella **404**; inframmezzato dal mappale 405 (fabbricato rurale non oggetto del pignoramento), confinante a partire da Nord e in senso orario con: la Strada del Cucco, il Rio del Canaletto, i mappali 41, 40 dello stesso Foglio.

f) **Terreno** di montagna prevalentemente prativo con piccola porzione boschiva, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, censito al Catasto Terreni al Foglio 41, Particella **100**; confinante a partire da Sud e in senso orario con: i mappali 103, 85, 99, 85 dello stesso Foglio ed i mappali 207, 129 del Foglio 25.



g) **Terreno** consistente in un piccolo bosco, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, censito al Catasto Terreni al Foglio 41, Particella **292**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: i mappali 285 e 305 dello stesso Foglio.

h) **Terreno** consistente in un piccolo prato, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, censito al Catasto Terreni al Foglio 41, Particella **294**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: i mappali 85 e 103 dello stesso Foglio.

i) **Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, censito al Catasto Terreni al Foglio 41, Particella **155**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: il Torrente Remola, i mappali 131, 271 (Strada Provinciale 21), 154, 153



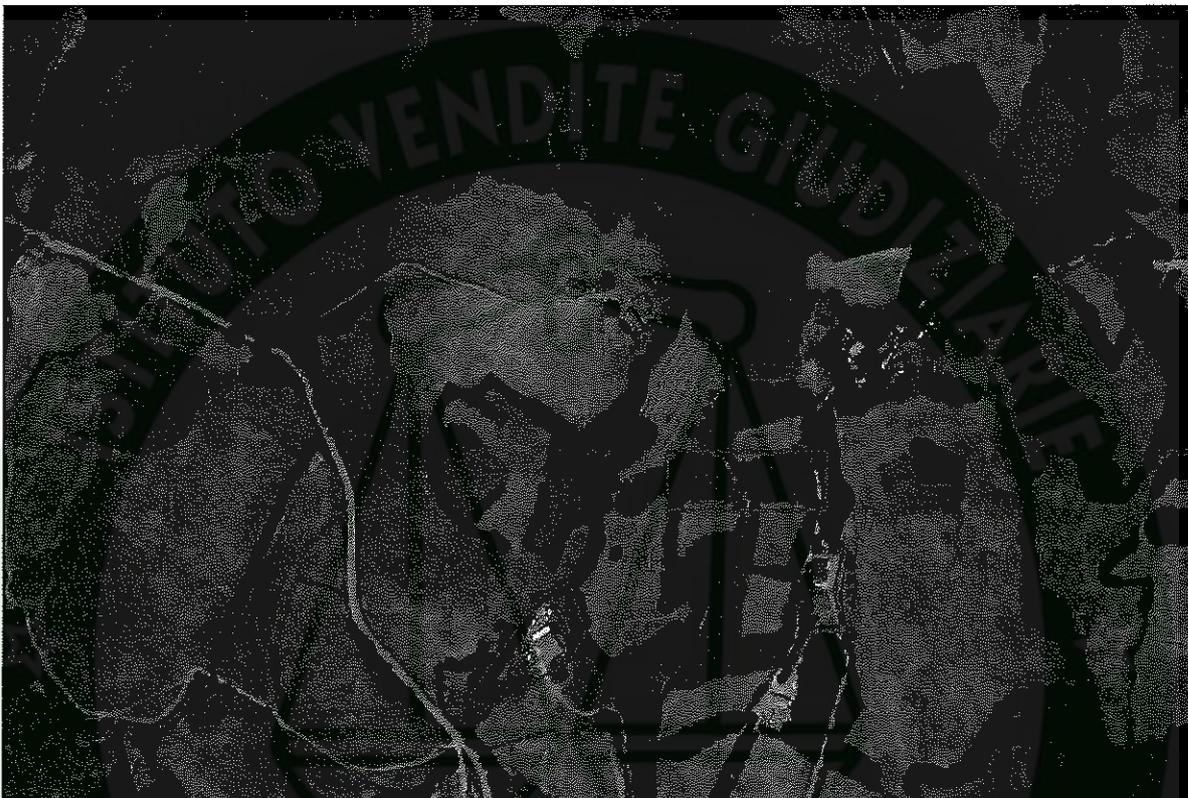
dello stesso Foglio.

j) **Terreno** di montagna boschivo, di forma irregolare, ubicato in Borgo Val di Taro, a fianco della Strada Provinciale 21 presso la località Porcigatone, zona Comunaglia, censito al Catasto Terreni al Foglio 42, Particella **50**; confinante a partire da Nord e in senso orario con: i mappali 51, 72, 49, 48 e 158 (Strada Provinciale 21) dello stesso Foglio.



Gli immobili in oggetto sono situati nei pressi della località Porcigatone, piccolo agglomerato rurale di media montagna posto a breve distanza dal capoluogo del comune di Borgo Val di Taro, centro principale della media Val Taro e compreso nella Comunità Montana della Valli del Taro e del Ceno, con circa 7.000 residenti. La località si raggiunge dal capoluogo percorrendo la SP 21 Bardi-Borgotaro per circa 9 km. Lungo la SP 21, provenendo dal capoluogo di Borgo Val di Taro, a partire da 2 km prima della località Porcigatone, si trovano nell'ordine i terreni j, i, f, g, h; giunti a Porcigatone, proseguendo per la SP 21 per circa 1 km si trova il terreno b; mentre entrando nel centro abitato si raggiungono: tramite la Strada del Cucco (sentiero) il terreno e; risalendo la Strada Vicinale dei Cassani (per un tratto carrabile, poi sentiero) nell'ordine i terreni c, d, a. Tutti i terreni risultano agevolmente accessibili da vie pubbliche.

DI PARMA
www.ivgparma.it



Localizzazione indicativa (Ortofoto) - Porcigatone nord



Localizzazione indicativa (Ortofoto) - Porcigatone sud

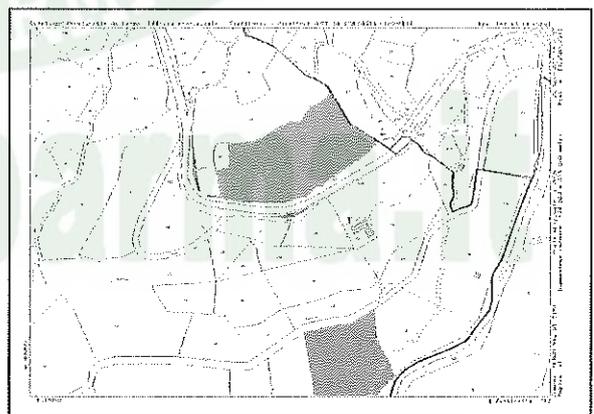
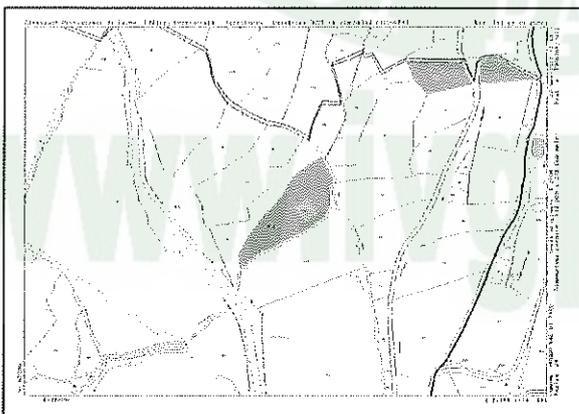
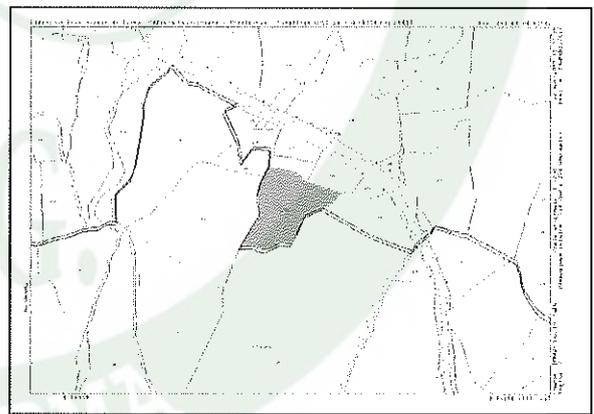
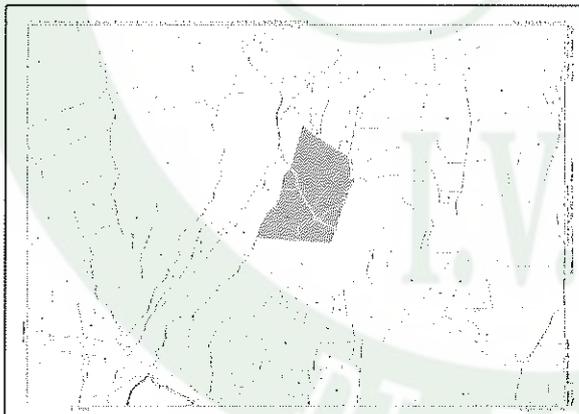


Dati Catastali: Catasto del Comune di Borgo Val di Taro (Allegato 4c):

CATASTO TERRENI						
Foglio	Partic.	Qualità	Cl.	Area [Ha]	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	112	seminativo	4	0,5190	€ 8,04	€ 17,42
7	138	pascolo cesp.	2	0,0460	€ 0,12	€ 0,05
7	139	pascolo cesp.	1	0,5180	€ 2,68	€ 1,07
7	245	seminativo	3	0,4620	€ 9,54	€ 17,90
7	266	pascolo cesp.	2	0,2650	€ 0,68	€ 0,27
24	23	bosco ceduo	2	0,1770	€ 1,83	€ 0,27
24	27	bosco ceduo	2	0,1180	€ 1,22	€ 0,18
24	404	seminativo	3	0,4197	€ 8,67	€ 16,26
41	100	seminativo	3	1,0330	€ 21,34	€ 40,01
41	155	bosco ceduo	4	0,6670	€ 1,72	€ 0,34
41	292	seminativo	3	0,0100	€ 0,21	€ 0,39
41	294	seminativo	3	0,0070	€ 0,14	€ 0,27
42	50	bosco ceduo	4	0,2690	€ 0,69	€ 0,14
			Totali	4,5107	€ 56,88	€ 94,57

La piena proprietà di tutti gli immobili risulta intestata per l'intero all'esecutato

Diritto pignorato: piena proprietà per l'intero.



estratti di mappa



2. Stato di possesso degli immobili

Stato di possesso: i terreni sono occupati e condotti dall'affittuario

titolare dell'omonima azienda agricola con sede in

avente a titolo contratto d'affitto agrario ai sensi della L.203/1982, con durata decennale a decorrere dal 01/03/2016 e fino al 28/02/2026, ad un canone totale annuo di € 100 per complessivi ha 4,5107 e reddito agrario di € 94,57, canone corrispondente a 22,17 €/ha all'anno (Allegato 5c). A proposito si osserva che per questo contratto d'affitto, di durata decennale e quindi superiore ai nove anni, manca l'atto di trascrizione nei Registri Immobiliari previsto dall'art. 2643 c.c.; dovrà pertanto considerarsi opponibile solo per la durata di nove anni. Inoltre risulta stipulato in data di poco antecedente alla notifica del decreto ingiuntivo posto a titolo del pignoramento in oggetto (Decreto ingiuntivo Tribunale di Modena n°1078/2016 depositato il 18/04/2016)

3. Vincoli, oneri e formalità permanenti

Dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo Val di Taro, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e della cartografia allegata, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica n°10694 (Allegato 5b) rilasciato il 20/12/2017 dal Responsabile del Settore o nelle seguenti zone riassunte nel prospetto successivo:

- *Aree ad uso agricolo*, definite (art. 46 NTA) come aventi caratteristiche morfologiche e geopedologiche idonee ad uno sfruttamento agricolo e di fatto interessate da colture agrarie; queste sono suddivise (art 47 NTA) nelle seguenti categorie, in base alle caratteristiche morfologiche, idrogeologiche e geotecniche: normali, predisposte al dissesto, dissestate, ad elevata pendenza (oltre il 35%), a pascolo.
- *Aree a morfologia montana*, definite (art. 56 NTA) come aventi caratteristiche locali, geomorfologiche, idrologiche e vegetazionali particolari riguardo alla salvaguardia ambientale ed alla valorizzazione delle risorse territoriali; disposte alle quote più elevate del territorio comunale, costituiscono il patrimonio forestale formato da bosco ceduo, di latifoglie, castagneti ed, in misura minore, resinose; queste sono suddivise nelle seguenti zone: dissestate, interessate da frane in atto, calanchive, a rocce emergenti, a forte pendenza, a bosco di resinose, a bosco ceduo, di latifoglie e di castagneti, crinali. Tali zone non rientrano in generale tra quelle soggette a vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm.



CATASTO TERRENI				
Foglio	Partic.	Zona omogenea di RUE e vincoli di PSC	RUE-NTA	Altitudine [m s.l.m.]
7	112	zona agricola	art. 46,47	820
7	138	zona agricola	art. 46,47	815
7	139	zona agricola	art. 46,47	815
7	245	zona agricola	art. 46,47	765
7	266	zona agricola	art. 46,47	820
24	23	zona a bosco	art. 56	785
24	27	zona a bosco	art. 56	800
24	404	zona agricola	art. 46,47	765
41	100	zona agricola	art. 46,47	690
41	155	zona a bosco	art. 56	665
41	292	zona agricola	art. 46,47	655
41	294	zona agricola	art. 46,47	690
42	50	zona a bosco	art. 56	705

4. Vincoli, oneri e formalità cancellabili

Formalità pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate dopo il pignoramento (Allegato 4a):

- o **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 16/02/2010 al Reg. Part. n°2011, Reg. Gen. n°3341, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 09/01/2010, Rep. n°6738/12, a favore di
 (come sopra generalizzato), sulla piena proprietà per l'intero degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro al foglio 7, particelle 112, 138, 139, 245, 266; foglio 24, particelle 23, 27, 42; foglio 41, particelle 100, 155, 292, 294; foglio 42, particella 50 (la particella 42 del foglio 7 ha originato, per successivo frazionamento, la particella 404);
- o **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 26/10/2015 al Reg. Part. n°14324, Reg. Gen. n°19698, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 10/08/2016, Rep. n°4894/2016, a favore
 contro (come sopra generalizzato), sulla piena proprietà per l'intero degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro al foglio 7, particelle 112, 138, 139, 245, 266; foglio 24, particelle 23, 27, 42; foglio 41, particelle 100, 155, 292, 294; foglio 42, particella 50.

Si segnala che dovrà essere formalizzata la cancellazione del suddetto pignoramento trascritto a Parma il 16/02/2010 al Reg. Part. n°2011, Reg. Gen. n°3341, in quanto la procedura risulta ad oggi estinta.

5. Regolarità edilizia ed urbanistica

Regolarità edilizia e urbanistica: non si segnalano abusi edilizi sui terreni in oggetto

Potenzialità edificatoria: In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bogo Val di Taro (Allegato 3a, 3b), nei terreni compresi all'interno della area ad uso *agricolo* (art. 46 NTA) sono consentiti interventi di nuova costruzione di edifici residenziali soltanto per gli operatori agricoli a titolo principale, quali i coltivatori diretti, i proprietari concedenti, i conduttori in economia, le cooperative agricole o di conduzione, gli affittuari, ecc, con il requisito di almeno 3 ha di terreno agricolo ineditato.

E' inoltre consentita al costruzione di edifici di servizio per aziende agricole, nonché destinati alle attività di produzione, di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli, o per colture specialistiche intensive.

Gli standard urbanistici sono specificati in dettaglio all'art. 46 delle NTA, per le diverse tipologie di intervento.

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuno.

6. Valutazione estimativa

Criteri di stima:

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di questa indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione degli immobili è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi di differenziazione dai valori medi, determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra cui la qualità del terreno, la classe stimata, la redditività potenziale in base alla situazione attuale di mercato per ogni tipo di coltura.

I valori agricoli medi della Provincia – regione agraria n°1 "Alto Taro" per l'anno 2017 sono rilevabili dalle tabelle allegate alla presente (Allegato 4e).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia, per ogni unità immobiliare catastale, le superfici e i relativi valori medi unitari (V.U.), ottenuti da quelli medi (V.U. m) mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, in aumento o in diminuzione, in funzione della classe del terreno (variazione del 20% per ogni grado di differenza rispetto alla classe 3 media di riferimento).

Viene considerato un deprezzamento a causa della presenza di un contratto di locazione, di cui però si considera una validità di 9 anni, in quanto manca l'atto di trascrizione dello stesso, nella misura del 2% annuo per i residui 7 anni (a decorrere dal 01/03/2016), quindi con coefficiente totale pari a $2\% \times 7 = 14\%$.

E' stata inoltre applicata una detrazione per oneri di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità pendente, stimato in € 500.

Si è considerato infine l'applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari calcolati sul valore commerciale e per assenza di garanzia su vizi occulti.

Catasto (fg-mapp)	Area [Ha]	Qualità rilevata	Cl.	V.U. m [€/Ha]	V.U. [€/Ha]	Val. tot. [€]	Quota	Valore quota
7-112	0,5190	bosco ceduo	3	4000	4000	€ 2.076,00	1	€ 2.076,00
7-138	0,0460	bosco ceduo	3	4000	4000	€ 184,00	1	€ 184,00
7-139	0,5180	bosco ceduo	3	4000	4000	€ 2.072,00	1	€ 2.072,00
7-266	0,2650	bosco ceduo	3	4000	4000	€ 1.060,00	1	€ 1.060,00
7-245	0,4620	seminativo	3	5000	5000	€ 2.310,00	1	€ 2.310,00
24-23	0,1770	bosco ceduo	2	4000	4800	€ 849,60	1	€ 849,60
24-27	0,1180	bosco ceduo	2	4000	4800	€ 566,40	1	€ 566,40
24-404	0,4197	prato	3	3500	3500	€ 1.468,95	1	€ 1.468,95
41-100	1,0330	seminativo	3	5000	5000	€ 5.165,00	1	€ 5.165,00
41-155	0,6670	bosco ceduo	4	4000	3333,3	€ 2.223,33	1	€ 2.223,33
41-292	0,0100	bosco ceduo	3	4000	4000	€ 40,00	1	€ 40,00
41-294	0,0070	seminativo	3	5000	5000	€ 35,00	1	€ 35,00
42-50	0,2690	bosco ceduo	4	4000	3333,3	€ 896,67	1	€ 896,67
Totale Ha	4,5107				Totale	€ 18.946,95	1,000	€ 18.946,95
						abbattimento forfettario (20%)		-€ 3.789,39
						deprezzamento per locazione 7 anni (14%)		-€ 2.652,57
						costi di trascrizione accettaz. eredità		-€ 500,00
						Totale di stima arrotondato		€ 12.000,00

7. Valore finale degli immobili

I beni in oggetto, costituiti da diversi terreni agricoli e boschivi di montagna, ubicati nel territorio del comune di Borgo Val di Taro, località Porcigatone, aventi estensione totale di **4,5107 Ha**, risultano condotti da coltivatore diretto affittuario ed in buone condizione di manutenzione.

Valore finale di stima dell'intero compendio immobiliare = **€ 12.000,00** (euro dodicimila e zero centesimi), pari al valore della quota pignorabile.

8. Divisibilità dei beni

Valutazione non necessaria, non essendo richiesto un pignoramento di quota.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente relazione e gli allegati, nonché la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Parma, 5 gennaio 2018



Il Consulente

Dott. Ing. Daniele Gorreri

Allegati:

- 1) comunicazioni peritali
- 2) documentazione fotografica
 - a) ortofoto
 - b) fotografie
- 3) documentazione edilizia ed urbanistica
 - a) estratto RUE-NTA
 - b) stralcio di PRG
- 4) documentazione ipocatastale
 - a) ispezione ipotecaria
 - b) stampa nota RP 3406
 - c) risultanze catastali
 - d) estratti di mappa
 - e) valori agricoli medi
- 5) atti pubblici e notarili
 - a) rogito Cavandoli Rep 89736
 - b) certificato di destinazione urbanistica
 - c) contratto di affitto agrario
 - d) certificato di stato civile
- 6) schema descrizione sintetica immobili