

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI TERRENO AGRICOLO SITO IN VARANO DE' MELEGARI (PR) CAPOLUOGO



Varano de' Melegari, li 15 luglio 2024

Il Tecnico
Geom. Gianmarco Saia

Premessa

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno in gran parte di natura agricola ed in minor parte di natura edificabile ubicato in località Varano dè Melegari Capoluogo (PR).

Il sottoscritto Geom. Saia Gianmarco, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Parma al n° 2751, con studio professionale in P.zza Libertà n. 2, Fornovo di Taro (PR), si è recato sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto dal Dott. Pietro Boraschi, con studio in Via Monsignor Malpeli Giuseppe 16/b, Fornovo di Taro (PR), in qualità di curatore nella liquidazione giudiziale della "Romea Costruzioni Srl" in liquidazione, in data 11.04.2024.

1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

I dati catastali dei terreni di cui è proprietario la "Romea Costruzioni Srl" interessati dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio - ex U.T.E.- di Parma)

NCT Comune di Varano dè Melegari						
Foglio	Particella	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
30	1189	seminativo	2	5 653	29,20	39,41
30	1190	seminativo	2	3 152	16,28	21,98
30	1191	seminativo	2	236	1,22	1,65
30	1192	seminativo	2	434	2,24	3,03
30	1195	seminativo	2	601	3,10	4,19
30	1200	semin.arbor.	1	493	3,06	3,69
30	1204	seminativo	2	59	0,30	0,41
30	1206	seminativo	2	930	4,80	6,48
30	1208	seminativo	2	20	0,10	0,14
30	1210	seminativo	2	569	2,94	3,97
30	1212	seminativo	2	150	0,77	1,05
30	1216	seminativo	2	615	3,18	4,29
30	1217	seminativo	2	584	3,02	4,07
30	1224	semin.arbor.	1	173	1,07	1,3
			TOTALI	13 669	71,28	95,66



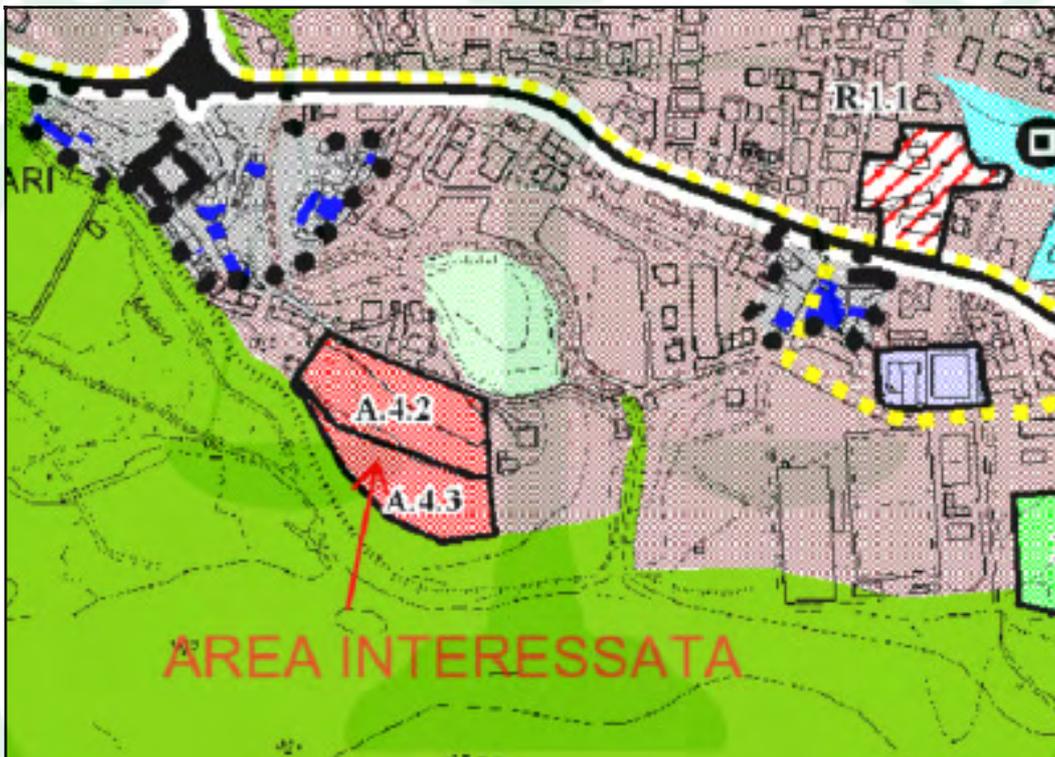
Stralcio foglio 30 Comune di Varano de' Melegari



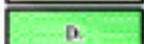
Ortofoto con sovrapposto planimetria catastale Comune di Varano de' Melegari

1.3 - Identificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Varano dè Melegari, è stato possibile stabilire che il terreno della superficie complessiva di mq 13.669,00, ricade da una prima lettura della documentazione in area edificabile classificata "ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE" denominata Rio Mulino I e Rio Mulino II.



Stralcio PSC Tav. PSC.2 Comune di Varano dè Melegari

SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO	
<i>Ambiti prevalentemente residenziali</i>	
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti da riqualificare
	Ambiti per nuovi insediamenti
	Ambito "Porta del Ceno"
	Ambiti per servizi e dotazioni territoriali

Legenda

1.4 – Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima di cui al punto 1.2 sono pervenuti alla Romea Costruzioni Srl con sede in Fornovo di Taro (PR) part. Iva 02216940342, a seguito di atto di acquisto del Dott. Chiari Giorgio di repertorio 61389 del 18/11/2008.

Il lotto di terreno formato da 14 particelle può considerarsi, di fatto, un unico vasto

appezzamento di terreno ubicato ai margini dell'abitato di Varano dè Melegari, a poca distanza dalla strada provinciale SP28 per Bardi, confinante:

-a nord con Strada della Rocca con un fronte di circa 120 m;

-a est con ragioni Martinelli Donatella (mapp. 843-846), ragioni Martinelli Donatella, Enrico (mapp.845);

-a sud con ragioni Beleffi Rina Franca, Casella Filippo, Francesca, Lucia, Vincenzo, Alberto, Maria Concetta (mapp. 1137), Ragioni Casella Franco (mapp. 1135), ragioni Baschieri Franca, Casella Antonio, Maria Ester, Odoardo Giovanni (mapp. 1133);

-a ovest con ragioni Baschieri Franca, Casella Antonio, Maria Ester, Odoardo Giovanni (mapp. 1238-1139-1237-192);

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare, fronteggiante la Strada della Rocca per circa 120 ml con andamento pressochè orizzontale, si sviluppa in lieve declivio nella direzione sud del Torrente Ceno.

L'accesso ai suddetti terreni è garantito da passaggio carrabile posto sul fronte della Strada della Rocca.

Allo stato attuale il terreno, nel complesso, appare aver perso la sua originaria unica coltura "seminativo" in quanto in attesa della sua edificazione da anni risulta non coltivato, all'interno dello stesso ed in particolare per la parte fronteggiante la Strada della Rocca presenta una folta vegetazione costituita da rovi e piante di Robinia variamente disposte.

Per quanto riguarda l'ambiente naturale, l'area interessata si trova ai margini dell'abitato di Varano dè Melegari, in zona di ottima salubrità, collinare e panoramica. La viabilità di accesso, per raggiungere la zona, è abbastanza efficiente, con strada comunale asfaltata e scorrevole che si innesta nella vicina strada provinciale SP28 per Bardi.

Più in particolare la porzione di terreno, evidenziato con il colore magenta, costituiva un'area edificabile (residenziale di espansione), priva di vincoli, ben esposta ed inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di nuova costruzione.

La presenza della strada provinciale SP28 per Bardi e dell'autostrada A15 (lo svincolo autostradale di Fornovo di Taro è posto a circa 6 km in linea d'aria) assicura collegamenti viari agevoli sia con la vicina Parma che con l'intero comprensorio.

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e pienamente utilizzabili.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

Per come già riportato nella tabella di cui al punto 1.3, il terreno oggetto di stima ricade in zona di “Espansione Residenziale” denominata Rio Mulino I e Rio Mulino II, precisando che a seguito del nuovo sistema di pianificazione basato sul PUG, che ha di fatto comportato dal 01.01.2022 l’azzeramento di tutte le previsioni in espansione presenti nei piani previgenti delle quali non sia stata avviata l’attuazione nelle forme previste dall’art. 4 commi 1-2-3-4 della L.R. 24/2017, ovvero l’azzeramento dal 01.01.2024 nel caso di mancata approvazione e convenzionamento dei relativi strumenti attuativi. Pertanto in virtù della mancata conclusione del procedimento inerente la proposta di Accordo Operativo presentata dalla “Romea Costruzioni Srl” al Comune di Varano de’ Melegari, le aree individuate al foglio 30 dai mappali 1189-1190-1191-1192-1195-1200-1204-1206-1208-1210-1212-1216-1217-1224 (di superficie complessiva pari a mq 13.669) **hanno perso la potenzialità edificatoria**, pertanto l’intero lotto di terreno si considera zona “agricola normale” priva di indici edificatori.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

3.1.1 – *Terreno agricolo*

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l’entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltretutto sul principio dell’attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, di essere nuovamente classificato edificabile ed essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare “*i valori agricoli medi*” fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Parma per l’anno 2021, tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Dall’esame del quadro d’insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°3 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura “seminativo e seminativo arborato”,

risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €15.200,00 ad ettaro (€ 1,52/mq).

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada aumentato del 20% per i seguenti motivi:

a) Per la posizione del terreno nella immediata periferia dell'abitato di Varano dè Melegari e per la sua esposizione;

In definitiva considerando, tuttavia, l'originaria coltura a "seminativo e seminativo arborato" del terreno, si ottiene un valore pari a:

$$€ 1,52 \times 1,20 = 1,824 \text{ €/mq}$$

Tale valore, per le motivazioni di cui al precedente punto a) si arrotonda a **€ 1,90 €/mq**, ed il valore di mercato riferito alla superficie del terreno ricadente in Zona Agricola, contornato di colore magenta, risulterà:

Valore terreni in oggetto					
Foglio	Particella	qualità	superficie	Valore (€/mq)	Valore
30	1189	seminativo	5 653	€ 1,90	€ 10 740,70
30	1190	seminativo	3 152	€ 1,90	€ 5 988,80
30	1191	seminativo	236	€ 1,90	€ 448,40
30	1192	seminativo	434	€ 1,90	€ 824,60
30	1195	seminativo	601	€ 1,90	€ 1 141,90
30	1200	semin.arbor.	493	€ 1,90	€ 936,70
30	1204	seminativo	59	€ 1,90	€ 112,10
30	1206	seminativo	930	€ 1,90	€ 1 767,00
30	1208	seminativo	20	€ 1,90	€ 38,00
30	1210	seminativo	569	€ 1,90	€ 1 081,10
30	1212	seminativo	150	€ 1,90	€ 285,00
30	1216	seminativo	615	€ 1,90	€ 1 168,50
30	1217	seminativo	584	€ 1,90	€ 1 109,60
30	1224	semin.arbor.	173	€ 1,90	€ 328,70
		TOTALI	13 669		€ 25 971,10

Il valore complessivo dei terreni risulta quindi essere pari a € 25.900,00 (in approssimazione) dicansi **euro venticinquemilanovecento/00**.

Varano dè Melegari, li 15.07.2024

IL TECNICO INCARICATO
(geom Gianmarco Saia)

- Allegati:
- 1) Visura catastale;
 - 2) Estratto di mappa;
 - 3) Documentazione fotografica;
 - 4) Atto di provenienza;
 - 5) Planimetria sovrapposizione ortofoto – catastale;
 - 6) Comunicazione decadenza aree fabbricabili;