



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

PROCEDURE CONCORSUALI

114/2025

DEBITORE:

Royal Crest Gold società agricola s.r.l.

GIUDICE:

Dott. Enrico Vernizzi


CUSTODE:

Dott. Marco Pedretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Nello Petrolini

CF:PTRNLL57P09E438H

con studio in LANGHIRANO (PR) Via Dante Alighieri n°1

telefono: 0521864164

email: studiogeometrapetrolini@gmail.com

PEC: nello.petrolini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 114/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a SALSOMAGGIORE TERME STRADA PETROLIFERA 97, frazione TABIANO per la quota di 1/1 di piena proprietà (Royal Crest Gold società agricola s.r.l.)

I fabbricati risultano costituiti da un corpo di fabbrica principale, sviluppantesi su più piani, ove sono ubicati i locali destinati ad abitazione oltre ai locali originariamente funzionali alla conduzione del fondo quali stalla per bovini, porticati e fienili per il deposito di macchinari e foraggi ecc., ora in parte trasformati ad attività di allevamento cani, e da un piccolo fabbricatello già destinato a deposito attrezzi e forno inaccessibile ed in parte crollato.

Sul fronte nord-est di detto fabbricato principale è ubicata l'abitazione padronale costituita da cantina al piano interrato; da corridoio, tre locali di soggiorno, servizio e centrale termica al piano terra; da cucina, pranzo, due camere, due bagni, corridoio e balcone al piano primo; e da corridoio, servizio e n. cinque soffitte al secondo piano. Il collegamento tra i vari piani è assicurato da ampio vano scala interno.

In posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica sono ubicati i locali originariamente destinati ad abitazione di servizio comprendenti cucina e soggiorno al piano terra, due camere e soppalco al primo piano e due soffitte al piano secondo.

La restante ampia porzione rurale risulta costituita da stalla per bovini, fienile, portico e depositi vari al piano terra e da fienile al piano primo. La maggior parte dei locali posti al piano terra risulta trasformata in ambienti per allevamento cani con la suddivisione degli stessi in box in acciaio.

Durante il sopralluogo effettuato in data 30/12/2025 si è rilevata la completa rimozione di detti box.

L'area cortilizia a servizio degli edifici risulta recintata con rete metallica sorretta da paline in ferro ed interamente pavimentata con finitura superficiale in ghiaietto.

Il terreno agricolo, posto nelle immediate vicinanze è in parte destinato a seminativo, in parte a bosco ceduo ed in minima parte incolto.

Dichiarata sussistenza ruralità con domanda del 17-11-2011, prot. n. 0292658.

Superfici lorde commerciali vendibili dedotte dalle visure catastali per quanto attiene ai terreni agricoli mentre per i fabbricati sono state dedotte in modo approssimativo dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate e dalle planimetrie catastali.

Fabbricati:

Abitazione principale mq. 340;



Abitazione di servizio ultimata al grezzo mq. 180;
Locali funzionali alla attività agricola mq. 1240;
Locale accessorio in parte crollato mq. 35.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 91 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 742,41 Euro, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 61,97 Euro, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.536,00 Euro, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B terreno agricolo a SALSOMAGGIORE TERME STRADA PETROLIFERA 97, frazione TABIANO per la quota di 1/1 di piena proprietà (Royal Crest Gold società agricola s.r.l.)

Il terreno agricolo, posto nelle immediate vicinanze è in parte destinato a seminativo, in parte a bosco ceduo ed in minima parte incolto.

Superfici lorde commerciali vendibili dedotte dalle visure catastali per quanto attiene ai terreni agricoli mentre per i fabbricati sono state dedotte in modo approssimativo dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate e dalle planimetrie catastali.

Terreni:

Seminativo condotto in locazione (f. 49 mapp. 68, 69, 78, 93, e 94) Ha 15.28.90);

Seminativo libero da conduzione agraria (f. 49 mapp. 198 e 257) Ha. 0.12.30;

Bosco Ceduo (F. 49 mapp. 67, 71AA, 77 e 95) Ha 1.99.90;

Incolto (F. 49 mapp. 71AB e 256) Ha. 0.00.80;

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3°, superficie 1010, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,78 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ er la quota di 1/1
- foglio 49 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 2690, reddito agrario 16,67 €, reddito dominicale 9,72 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ i per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 13750, reddito



agrario 85,22 €, reddito dominicale 49,71 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1

- foglio 49 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Porzione AA Bosco ceduo 3°, superficie 300, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,23 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3°, superficie 9320, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 7,22 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 20010, reddito agrario 124,01 €, reddito dominicale 72,34 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 113780, reddito agrario 705,15 €, reddito dominicale 411,34 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1.
- foglio 49 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4°, superficie 2660, reddito agrario 13,74 €, reddito dominicale 6,18 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3°, superficie 9360, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 7,25 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4°, superficie 1150, reddito agrario 5,94 €, reddito dominicale 2,67 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo 1°, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4°, superficie 80, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1.
- foglio 49 particella 91-425 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2860, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1.
Area su cui insistono i fabbricati
- foglio 49 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Porzione AB Incolto produttivo 1°, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. () per la quota di 1/1



Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, bosco ceduo, incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 310.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 248.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta costituito da un fondo agricolo denominato "Podere Tarugi" comprendente appezzamenti di terreno di varia natura sui quali insistono vetusti fabbricati colonici in parte destinati ad abitazione ed in parte originariamente funzionali alla attività agricola.

Il tutto è posto in Salsomaggiore Terme (PR), Loc. Tabiano, Str. Petrolifera n. 97

L'intero complesso edificato, l'area cortilizia annessa (mapp. 91 e 425) ed i terreni individuati con i mappali 67, 71, 77, 95, 198, 256 e 257 risultano liberi, i terreni individuati con i mappali 68, 69, 78, 93 94 risultano condotti da terza persona con contratto di locazione stipulato in data 10-05-2020, registrato a Parma il 10-05-2020 al n. 4372 serie 3 e successivo subentro del 15-11-2024, la cui naturale scadenza decorre dal 31-12-2028.

A completare l'inquadramento, si allegano alla presente la seguente documentazione:

- A. Estratto di mappa catastale.
- B. Catastini.
- C. Visure catastali.
- D. Atto di provenienza.
- E. Contratto di locazione.
- F. Frontespizio pratiche edilizie: Denuncia di inizio attività prot. gen. n°22736 del 18/07/2008, Denuncia di inizio attività prot. gen. n°390 del 08/01/2010, Comunicazione per opere urgenti prot. gen. n°19017 del 10/06/2010.
- G. Documentazione fotografica.
- H. CDU.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto del 10-06-2008 a firma del pubblico ufficiale Sozzi Dott. Pietro, rep. n. 65989, registrato a Fidenza il 19-06-2008 al n. 1884, Serie 1, trascritto a Parma il 20-06-2008 al n. 10298, il complesso immobiliare sopra descritto risulta di proprietà della ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.R.L., c.f.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione di tutti gli edifici oggetto della presente perizia risulta iniziata in data antecedente al 01-09-1967.

L'area su cui insistono gli edifici e quella agricola di proprietà è posta in territorio agricolo e risulta soggetta alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale del comune di Salsomaggiore Terme come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 07-12-2025 ed allegato alla presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Denuncia inizio attività N. **22736**, intestata a Royale Crest Gold società agricola s.r.l., per lavori di Manutenzione straordinaria e parziale ristrutturazione edilizia, rilasciata il 18/07/2008 con il n. prot. UTC n°271/2008 di protocollo.

Completa di relazione tecnica, documentazione fotografica, elaborati grafici e comunicazione di inizio lavori protocollo n. 31332 del 09-10-2008.

Denuncia inizio attività N. **390**, intestata a Royal Crest Gold società agricola s.r.l., per lavori di Manutenzione straordinaria quale variante non essenziale alla precedente D.I.A. n.271/2008 del 18/07/2008, rilasciata il 08/01/2010 con il n. prot. UTC 2/2010 di protocollo.

Completa di parere A.U.S.L. protocollo n. 3966 del 05-02-2010, comunicazione di fine lavori prot. N°415 del 08-01-2010 completa di elaborati grafici, e documentazione fotografica.

Comunicazione per opere urgenti N. **19017**, rilasciata il 10/06/2010.

Completa di elaborati grafici e documentazione fotografica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato in data 30-12-2025 si è riscontrata la sostanziale conformità degli immobili agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate con la sola eccezione del diverso posizionamento di alcune pareti divisorie e di alcune aperture.

Si è riscontrata inoltre la completa rimozione dei previsti box funzionale alla attività di allevamento cani.

Le planimetrie catastali non risultano aggiornate alle più recenti opere realizzate a seguito dei provvedimenti edilizi citati ma rappresentano sostanzialmente lo stato dei luoghi con l'eccezione del diverso posizionamento di alcune pareti e di alcune aperture.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverso posizionamento di alcuni divisori interni e diverso posizionamento di alcune aperture (normativa di riferimento: RUE e PUG comune di Salsomaggiore Terme)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME STRADA PETROLIFERA 97, FRAZIONE
TABIANO

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a SALSOMAGGIORE TERME STRADA PETROLIFERA 97, frazione TABIANO per la quota di 1/1 di piena proprietà (Royal Crest Gold società agricola s.r.l.)

I fabbricati risultano costituiti da un corpo di fabbrica principale, sviluppatosi su più piani, ove sono ubicati i locali destinati ad abitazione oltre ai locali originariamente funzionali alla conduzione del fondo quali stalla per bovini, porticati e fienili per il deposito di macchinari e foraggi ecc., ora in parte trasformati ad attività di allevamento cani, e da un piccolo fabbricatello già destinato a deposito attrezzi e forno inaccessibile ed in parte crollato.

Sul fronte nord-est di detto fabbricato principale è ubicata l'abitazione padronale costituita da cantina al piano interrato; da corridoio, tre locali di soggiorno, servizio e centrale termica al piano terra; da cucina, pranzo, due camere, due bagni, corridoio e balcone al piano primo; e da corridoio, servizio e n. cinque soffitte al secondo piano. Il collegamento tra i vari piani è assicurato da ampio vano scala interno.

In posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica sono ubicati i locali originariamente destinati ad abitazione di servizio comprendenti cucina e soggiorno al piano terra, due camere e soppalco al primo piano e due soffitte al piano secondo.

La restante ampia porzione rurale risulta costituita da stalla per bovini, fienile, portico e depositi vari al piano terra e da fienile al piano primo. La maggior parte dei locali posti al piano terra risulta trasformata in ambienti per allevamento cani con la suddivisione degli stessi in box in acciaio.

Durante il sopralluogo effettuato in data 30/12/2025 si è rilevata la completa rimozione di detti box.

L'area cortilizia a servizio degli edifici risulta recintata con rete metallica sorretta da paline in ferro ed interamente pavimentata con finitura superficiale in ghiaietto.

Il terreno agricolo, posto nelle immediate vicinanze è in parte destinato a seminativo, in parte a bosco ceduo ed in minima parte incolto.

Dichiarata sussistenza ruralità con domanda del 17-11-2011, prot. n. 0292658.

Superfici lorde commerciali vendibili dedotte dalle visure catastali per quanto attiene ai terreni agricoli mentre per i fabbricati sono state dedotte in modo approssimativo dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate e dalle planimetrie catastali.

Fabbricati:



Abitazione principale mq. 340;
 Abitazione di servizio ultimata al grezzo mq. 180;
 Locali funzionali alla attività agricola mq. 1240;
 Locale accessorio in parte crollato mq. 35.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 91 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 742,41 Euro, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. [redacted] per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. [redacted] per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 61,97 Euro, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. [redacted] per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.536,00 Euro, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. [redacted] per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 425 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. [redacted] per la quota di 1/1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Salsomaggiore Terme). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nei pressi del Castello di Tabiano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particolari costruttivi e condizioni di manutenzione:

Abitazione padronale: La struttura portante della unità immobiliare è costituita da murature in parte in pietra ed in parte in laterizio, solai in legno con interposto pianelle in cotto e sovrastanti pavimenti in cotto o in marmiglia ed in minima parte in ceramica. La struttura portante della copertura è in legno con interposto tavelle in



cotto e sovrastante copertura in onduline sottocoppo e manto in coppi. I serramenti interni ed esterni sono in legno verniciati. Detta abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, a circolazione forzata di acqua calda con termosifoni in ghisa, si ritiene non più funzionante essendo completamente asportata l'impiantistica presente nel locale centrale termica.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta scadente, con evidenti segni di cedimento strutturale, serramenti esterni non più recuperabili ecc..

Abitazione di servizio: Detti locali, originariamente destinati ad abitazione del personale di servizio, sono costituiti da muratura portante in pietra e mattoni, con solai e copertura in legno con manto in coppi. L'unità immobiliare risulta praticamente ultimata al grezzo, priva di qualsiasi tipo di impianto, con scala interna di collegamento ai vari piani inaccessibile, priva di serramenti ecc..

Locali funzionali all'attività agricola in parte trasformati ad allevamento cani: La struttura portante della ampia porzione di edificio che comprende detti locali è in parte in pietra ed in parte in laterizio, la struttura di copertura è in legno con sovrastante manto in fibrocemento. Il solaio intermedio è in cotto a volta sorretto da profili in acciaio ed in parte in laterizio armato. Dalla ricostruzione storica delle opere di manutenzione effettuate alla copertura si può asserire, ma non vi è la certezza, che non vi sia presenza di amianto. Le condizioni di manutenzione rilevate risultano scadenti, con notevole presenza di infiltrazione di acqua nelle coperture e conseguenti precarie condizioni di stabilità. Nel compendio in esame è compreso anche un fabbricatello staccato già adibito a deposito attrezzi e forno ora in parte crollato.

Confini:

Quanto ai mappali 67, 68 e 69: Strada vicinale dei Roncazzi, Strada vicinale dei Barborini, Strada dei Cento Pozzi e rio Roncazzi;

Quanto ai mappali 77 e 78: Rio Roncazzi, Str. Vicinale dei Roncazzi, Str. Vicinale dei Barborini e con i mappali 76, 75 e 73;

Quanto al mappale 257: solo con strada vicinale dei Barborini;

Quanto ai mappali 93, 425, 91, 95 e 94: Strada vicinale dei Barborini, Strada dei Cento Pozzi, Rio Rovacchia, mappali 106, 105, 102, 101 e 96;

Quanto al mappale 256: Strada dei Cento Pozzi, Str. Comunale della Farolda e Rio Rovacchia;

Quanto al mappale 71: Strada comunale della Farolda, Rio dei Roncazzi e Rio Rovacchia;

Quanto al mappale 198: Strada vicinale dei Roncazzi, mappale 168 e Rio dei Roncazzi;

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
A ded. spese per sanatoria edilizia e catastale	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 210.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 210.000,00

BENI IN SALSOMAGGIORE TERME STRADA PETROLIFERA 97, FRAZIONE
TABIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SALSOMAGGIORE TERME STRADA PETROLIFERA 97, frazione TABIANO per la quota di 1/1 di piena proprietà (Royal Crest Gold società agricola s.r.l.)

Il terreno agricolo, posto nelle immediate vicinanze è in parte destinato a seminativo, in parte a bosco ceduo ed in minima parte incolto.

Superfici lorde commerciali vendibili dedotte dalle visure catastali per quanto attiene ai terreni agricoli mentre per i fabbricati sono state dedotte in modo approssimativo dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate e dalle planimetrie catastali.

Terreni:

Seminativo condotto in locazione (f. 49 mapp. 68, 69, 78, 93, e 94) Ha 15.28.90);

Seminativo libero da conduzione agraria (f. 49 mapp. 198 e 257) Ha. 0.12.30;

Bosco Ceduo (F. 49 mapp. 67, 71AA, 77 e 95) Ha 1.99.90;

Incolto (F. 49 mapp. 71AB e 256) Ha. 0.00.80;

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3°, superficie 1010, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,78 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 2690, reddito agrario 16,67 €, reddito dominicale 9,72 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 13750, reddito agrario 85,22 €, reddito dominicale 49,71 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la



quota di 1/1

- foglio 49 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Porzione AA Bosco ceduo 3°, superficie 300, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,23 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3°, superficie 9320, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 7,22 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. (_____) per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 20010, reddito agrario 124,01 €, reddito dominicale 72,34 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3°, superficie 113780, reddito agrario 705,15 €, reddito dominicale 411,34 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. (_____) per la quota di 1/1.
- foglio 49 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4°, superficie 2660, reddito agrario 13,74 €, reddito dominicale 6,18 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 3°, superficie 9360, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 7,25 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4°, superficie 1150, reddito agrario 5,94 €, reddito dominicale 2,67 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo 1°, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1
- foglio 49 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 4°, superficie 80, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. (_____) per la quota di 1/1.
- foglio 49 particella 91-425 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2860, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1.
Area su cui insistono i fabbricati
- foglio 49 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Porzione AB Incolto produttivo 1°, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: SALSOMAGGIORE TERME, intestato a Ditta "Royal Crest Gold Società Agricola S.r.l., c.f. _____ per la quota di 1/1

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, bosco ceduo, incolto, sono state rilevate le seguenti colture



erbacee: prato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Salsomaggiore Terme). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nei pressi del Castello di Tabiano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particolari costruttivi e condizioni di manutenzione:

La proprietà comprende anche terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sopra la cui destinazione è in parte seminativo, in parte bosco ceduo ed in minima parte incolto. Gli stessi risultano di forma irregolare la cui morfologia presenta una discreta pendenza degradante verso sud-est.

Confini:

Quanto ai mappali 67, 68 e 69: Strada vicinale dei Roncazzi, Strada vicinale dei Barborini, Strada dei Cento Pozzi e rio Roncazzi;

Quanto ai mappali 77 e 78: Rio Roncazzi, Str. Vicinale dei Roncazzi, Str. Vicinale dei Barborini e con i mappali 76, 75 e 73;

Quanto al mappale 257: solo con strada vicinale dei Barborini;

Quanto ai mappali 93, 425, 91, 95 e 94: Strada vicinale dei Barborini, Strada dei Cento Pozzi, Rio Rovacchia, mappali 106, 105, 102, 101 e 96;

Quanto al mappale 256: Strada dei Cento Pozzi, Str. Comunale della Farolda e Rio Rovacchia;

Quanto al mappale 71: Strada comunale della Farolda, Rio dei Roncazzi e Rio Rovacchia;

Quanto al mappale 198: Strada vicinale dei Roncazzi, mappale 168 e Rio dei Roncazzi;

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100.000,00**

Firmato Da: nello petrolini Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA C1 Serial#: 9d120c4098a2f5fd1da71adbf4a9bb7



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate le caratteristiche dei fabbricati oggetto di stima, la loro ubicazione, le loro mediocri condizioni di manutenzione nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle zone simili poste nel comune di Salsomaggiore Terme, considerati i valori agricoli medi (VAM) relativi alla regione agraria n.3; Considerata la necessità di provvedere alla sanatoria delle difformità riscontrate ed all'aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo indicativo di €. 10.000,00.

Considerato il vincolo di locazione agraria sui terreni individuati con i mappali 68, 69, 78, 93 e 94 del foglio 49 la cui naturale scadenza è prevista il 31-12-2028.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cascina	0,00	0,00	210.000,00	210.000,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				310.000,00 €	310.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Secondo il tecnico incaricato scrivente il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà oggetto di stima è pari ad €. 248.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantottomila/00).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 310.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 62.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

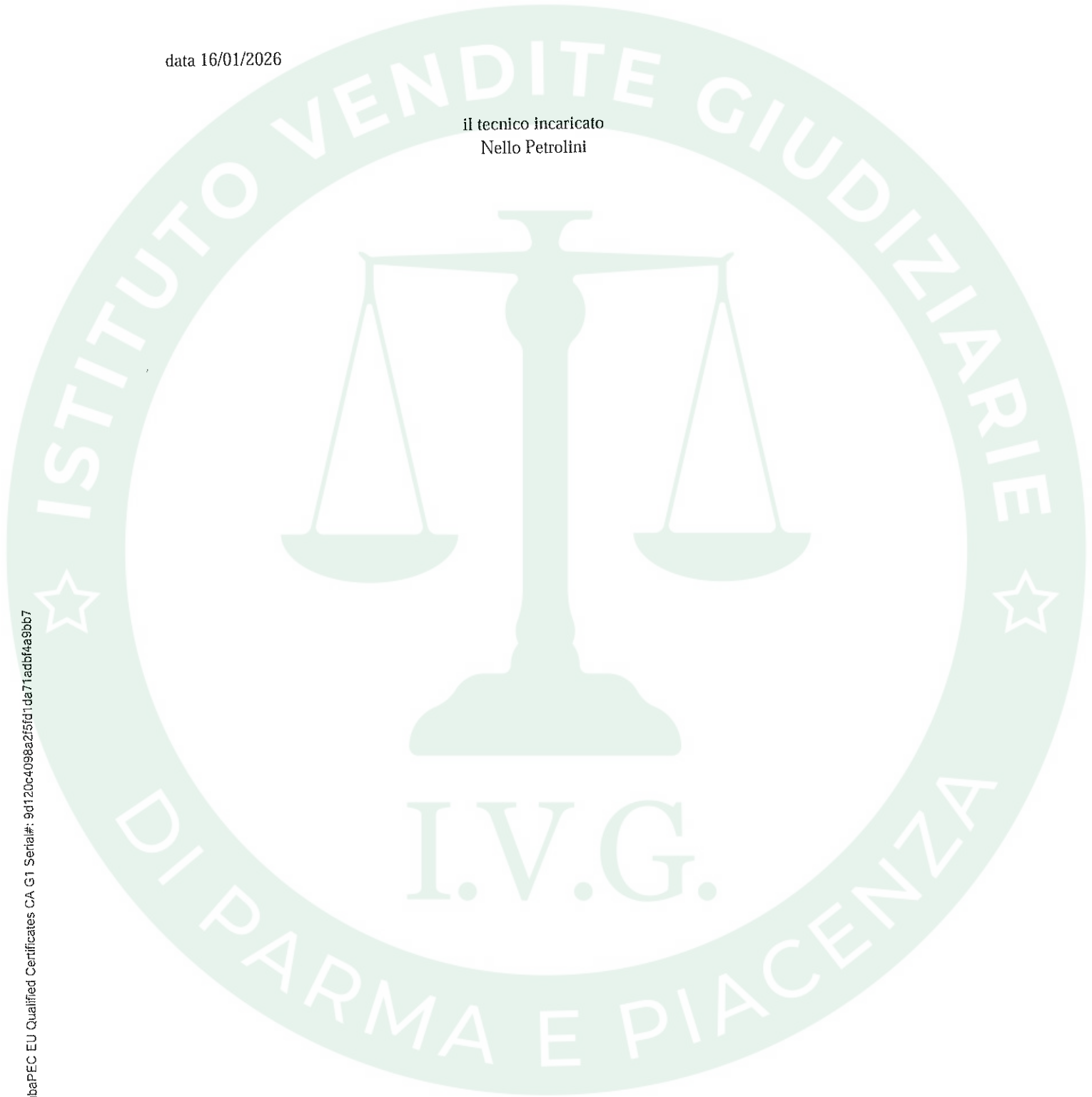
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 248.000,00**



data 16/01/2026

il tecnico incaricato
Nello Petrolini



Firmato Da: nello_petrolini Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 9q120c4098a2f5fd1da71adbfa49bb7

tecnico incaricato: Nello Petrolini
Pagina 15 di 15

