



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

FALLIMENTARE

3/2025

DEBITORE:

San Prospero s.r.l.

GIUDICE:

Dott. Enrico Vernizzi

CURATORE:

Dott. Stefano Peracchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2025

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: studiogeometrapietrolini@gmail.com

PEC: nello.petrolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - FALLIMENTARE 3/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato in disuso con accessori annessi a MONCHIO DELLE CORTI strada per Pratospilla 39, frazione Rigoso per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

Tutti i beni oggetto della presente stima, sono posti nel comune di Monchio delle Corti in Strada per Pratospilla n°39, in località San Rocco. di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in, società in liquidazione e vengono di seguito descritti.

Fabbricato in disuso già adibito a ristorante e relativa area di pertinenza

(CF comune di Monchio delle Corti, Foglio 44, Mappale 266)

Trattasi di fabbricato già adibito a pubblico esercizio (bar-ristorante) con relativa area esterna di pertinenza, attualmente in disuso. Il fabbricato, che attualmente si trova in uno stato di completo abbandono, è stato oggetto di vandalismi e versa in un pessimo stato di conservazione, presenta una forma regolare, è interamente disposto a piano terra ed è composto da diversi locali e vani quali: ingresso, antibagno e due wc, bar, sala da pranzo, cucina, cavedio con forno, cantina, ulteriore wc, un magazzino/legnaia, un portico ed un piazzale ghiaiato di pertinenza con accesso carraio su Strada per Pratospilla.

Lastrico solare/ Terrazza

(CF comune di Monchio delle Corti, Foglio 44, Mappale 315, subalterno 6)

Trattasi di terrazza interamente disposta al piano terra, in posizione complanare al piano terra dell'immobile descritto in precedenza, costituita dal solaio di copertura di magazzini ed autorimesse di altra proprietà, posti al piano seminterrato con affaccio ed ingressi ai diversi vani direttamente affacciati sul sedime stradale di Strada per Pratospilla. La terrazza, utilizzata come spazio di somministrazione esterno nel periodo di attività dell'esercizio pubblico precedentemente descritto, è costituita da un solaio realizzato in latero-cemento, presenta finitura di calpestio in cemento grezzo talmente deteriorato da presentare in alcuni punti lacune in cui è visibile la rete elettrosaldata di armatura. La terrazza è direttamente raggiungibile sia dall'area cortilizia del pubblico esercizio precedentemente descritto che da una scala in cemento, ormai completamente deteriorata, che la collega al piano seminterrato, cioè alla quota stradale. Infine, sui margini Nord, Ovest e Sud del manufatto, è presente una ringhiera metallica di protezione anch'essa in pessimo stato di conservazione.

Piazzale ghiaiato

(CT comune di Monchio delle Corti, Foglio 44, Mappale 269)

Trattasi di terreno con accesso carraio diretto su Strada per Pratospilla e utilizzato

come parcheggio a servizio del pubblico esercizio nel periodo di attività, ha forma triangolare, andamento pianeggiante e allo stato dei luoghi risulta essere completamente inghiaiato e in continuità con l'area cortilizia di pertinenza del mappale 266 precedentemente descritto, cioè col mappale 347.

Terreno boschivo

(CT comune di Monchio delle Corti, Foglio 45, Mappale 405)

Trattasi di ampio terreno, su cui insiste un piccolo manufatto rurale di circa 6 mq posto sull'estremità Nord dell'appezzamento. Il terreno ha forma allungata in direzione Nord-Sud con pendenza in direzione da Ovest ad Est in andamento con la collina e si presenta quasi completamente boscato ad esclusione della porzione sommitale attigua alle abitazioni che ospita uno spiazzo di prato incolto.

• Dati Catastali

Gli immobili sopra descritti figurano al catasto fabbricati del comune di Monchio delle Corti in capo alla ditta San Prospero s.r.l. per la quota di 1000/1000 nel seguente modo:

- Foglio 44, mappale 266, strada per Pratospilla n°39, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza mq 189, sup. mq 222, rendita € 2371,93;
- Foglio 44, mappale 315, sub 6, strada per Pratospilla n°39, Cat. E/9, rendita € 221,71.

Al catasto terreni, l'area su cui insistono gli edifici, l'area cortilizia annessa e l'area boschiva adiacente figurano al catasto terreni del comune di Monchio nel seguente modo:

- Foglio 44, mappale 266, Ente urbano, sup.ha 0.05.14;
- Foglio 44, mappale 269, seminativo, Cl. 5, sup. mq 450 con R.D. € 0,16 e R.A. € 0,93;
- Foglio 44, mappale 347, area, ha 0.07.70, senza redditi;
- Foglio 45, mappale 405, seminativo, Cl. 5, sup. mq 9150, con R.D. €3,31 e R.A. €18,90.

• Confini

I manufatti censiti ai mappali 266 e 315, l'EU rispondente al mappale 347 e il terreno censito al mappale 269, con riferimento al foglio 44 del comune di Monchio delle Corti, confinano da Nord in senso orario, coi mappali 286 e 163 costituiti da porzioni di stradello carraio asfaltato di altre ragioni a servizio delle case d'abitazione esistenti a valle dei beni oggetto di stima; col mappale 284 di altre ragioni, costituito da un'immobile residenziale con relativa area di pertinenza; a Est con strisce di terreno censite ai mappali 345 e 346 di altre ragioni e sostanzialmente costituite dal sedime di un vecchio stradello non più in uso; a Sud e a Ovest col sedime di Strada per Pratospilla

Il terreno ormai boscato, appartenente ad altro foglio di mappa, confina da Nord in senso orario, con riferimento al foglio 45 del comune di Monchio delle Corti mappale 405, col sedime di una carraia, strada comunale, denominata strada Monte compresa all'interno del foglio catastale 44; a Est col sedime della carraia, strada comunale, denominata strada Comunale S. Rocco compresa all'interno del

foglio catastale 45; a Sud coi terreni di altra proprietà censiti al catasto terreni ai mappali 324, 321 e 260 foglio 45; a Ovest, lato completamente confinante col foglio catastale 44, per il primo tratto da Sud a Nord, confina col mappale 346 costituito dal sedime di strada in disuso, con i mappali 284, 329, 299, 309, 264 e 323 di altra proprietà ed occupati da lotti che ospitano immobili residenziali.

• Stato locativo

Tutti i beni oggetto della presente stima, attualmente risultano in disuso e liberi ed esenti da vincoli di conduzione.

• Proprietà

Gli immobili e i terreni precedentemente descritti, sono di proprietà per 1/1 della società "SAN PROSPERO S.R.L." con sede in

• Provenienza

Con atto di compravendita, a firma del notaio dott. Trasatti Armando, rep. n.377280/18091 del 31/08/2009, "vendeva tutti i beni immobili sopra descritti alla "SAN PROSPERO SRL".

• Classificazione Urbanistica

Il fabbricato adibito a ristorante attualmente in disuso, la terrazza ed il piazzale ghiaiato in origine utilizzato come parcheggio, in riferimento alla tavola di RUE CT_04 riquadro 9, risultano essere compresi all'interno della "Zona B2 - Residenziale di completamento" (Art. 3.2.19) entro il perimetro del territorio urbanizzato (Art. 3.1.4) e l'area in cui è compresa l'intera frazione di San Rocco è soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) (Art. 5.1.19).

Il terreno boscato, in riferimento alla tavola di RUE CT_04 riquadro 9, risulta essere compreso all'interno della "Zona E1 - Agricola normale" (Art. 3.2.4), caratterizzato da area boscata (Art. 5.1.5) e attraversato da un crinale (Art. 5.1.23).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

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:	€ 12.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00

Data di conclusione della relazione:

04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 fallimento: 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:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito accesso agli atti preso l'archivio storico comunale del comune di Monchio delle Corti, è stato possibile ricostruire l'elenco delle pratiche edilizie inerenti l'immobile destinato ad esercizio pubblico attualmente in disuso:

- Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria n° 16/2006, rilasciato il 26/11/2007, inerente la realizzazione di una tettoia in assenza di titolo edilizio;
- Istanza di Permesso di Costruire n° 01/2008 del 22/01/2008, rilasciato il 12/09/2008, inerente l'ampliamento di parcheggio esistente; (intervento non eseguito)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 01/2015 del 22/01/2015, per completa demolizione dell'immobile esistente con salvaguardia dei muri contro terra a sostegno del terrapieno; (intervento non eseguito)

Rispetto quanto contenuto nelle pratiche sopra riportate, a seguito dell'avvenuto sopralluogo, si è potuto constatare come gli interventi previsti col PdC n° 01/2008 e con la SCIA n° 01/2015 non siano stati eseguiti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Visto le precarie condizioni di stabilità dell'edificio non risulta possibile accedere all'interno dello stesso per tanto non verificabile la regolarità urbanistica e catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta ..
NON E' POSSIBILE VERIFICARE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta ..
NON E' POSSIBILE VERIFICARE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta ..
NON E' POSSIBILE VERIFICARE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONCHIO DELLE CORTI STRADA PER PRATOSPILLA 39, FRAZIONE
RIGOSO

FABBRICATO IN DISUSO CON ACCESSORI ANNESSI

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in disuso con accessori annessi a MONCHIO DELLE CORTI strada per Pratospilla 39, frazione Rigoso per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

Tutti i beni oggetto della presente stima, sono posti nel comune di Monchio delle Corti in Strada per Pratospilla n°39, in località San Rocco, di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in
società in liquidazione e vengono di seguito descritti.

Fabbricato in disuso già adibito a ristorante e relativa area di pertinenza

(CF comune di Monchio delle Corti, Foglio 44, Mappale 266)

Trattasi di fabbricato già adibito a pubblico esercizio (bar-ristorante) con relativa area esterna di pertinenza, attualmente in disuso. Il fabbricato, che attualmente si trova in uno stato di completo abbandono, è stato oggetto di vandalismi e versa in un pessimo stato di conservazione, presenta una forma regolare, è interamente disposto a piano terra ed è composto da diversi locali e vani quali: ingresso, antibagno e due wc, bar, sala da pranzo, cucina, cavedio con forno, cantina, ulteriore wc, un magazzino/legnaia, un portico ed un piazzale ghiaiato di pertinenza con accesso carraio su Strada per Pratospilla.

Lastrico solare/ Terrazza

(CF comune di Monchio delle Corti, Foglio 44, Mappale 315, subalterno 6)

Trattasi di terrazza interamente disposta al piano terra, in posizione complanare al piano terra dell'immobile descritto in precedenza, costituita dal solaio di copertura di magazzini ed autorimesse di altra proprietà, posti al piano seminterrato con affaccio ed ingressi ai diversi vani direttamente affacciati sul sedime stradale di Strada per Pratospilla. La terrazza, utilizzata come spazio di somministrazione esterno nel periodo di attività dell'esercizio pubblico precedentemente descritto, è costituita da un solaio realizzato in latero-cemento, presenta finitura di calpestio in cemento grezzo talmente deteriorato da presentare in alcuni punti lacune in cui è visibile la rete elettrosaldata di armatura. La terrazza è direttamente raggiungibile sia dall'area cortilizia del pubblico esercizio precedentemente descritto che da una scala in cemento, ormai completamente deteriorata, che la collega al piano seminterrato, cioè alla quota stradale. Infine, sui margini Nord, Ovest e Sud del manufatto, è presente una ringhiera metallica di protezione anch'essa in pessimo stato di conservazione.

Piazzale ghiaiato

(CT comune di Monchio delle Corti, Foglio 44, Mappale 269)

Trattasi di terreno con accesso carraio diretto su Strada per Pratospilla e utilizzato come parcheggio a servizio del pubblico esercizio nel periodo di attività, ha forma triangolare, andamento pianeggiante e allo stato dei luoghi risulta essere

completamente inghiaiato e in continuità con l'area cortilizia di pertinenza del mappale 266 precedentemente descritto, cioè col mappale 347.

Terreno boschivo

(CT comune di Monchio delle Corti, Foglio 45, Mappale 405)

Trattasi di ampio terreno, su cui insiste un piccolo manufatto rurale di circa 6 mq posto sull'estremità Nord dell'appezzamento. Il terreno ha forma allungata in direzione Nord-Sud con pendenza in direzione da Ovest ad Est in andamento con la collina e si presenta quasi completamente boscato ad esclusione della porzione sommitale attigua alle abitazioni che ospita uno spiazzo di prato incolto.

• Dati Catastali

Gli immobili sopra descritti figurano al catasto fabbricati del comune di Monchio delle Corti in capo alla ditta San Prospero s.r.l. per la quota di 1000/1000 nel seguente modo:

- Foglio 44, mappale 266, strada per Pratospilla n°39, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza mq 189, sup. mq 222, rendita € 2371,93;
- Foglio 44, mappale 315, sub 6, strada per Pratospilla n°39, Cat. E/9, rendita € 221,71.

Al catasto terreni, l'area su cui insistono gli edifici, l'area cortilizia annessa e l'area boschiva adiacente figurano al catasto terreni del comune di Monchio nel seguente modo:

- Foglio 44, mappale 266, Ente urbano, sup.ha 0.05.14;
- Foglio 44, mappale 269, seminativo, Cl. 5, sup. mq 450 con R.D. € 0,16 e R.A. € 0,93;
- Foglio 44, mappale 347, area, ha 0.07.70, senza redditi;
- Foglio 45, mappale 405, seminativo, Cl. 5, sup. mq 9150, con R.D. €3,31 e R.A. €18,90.

• Confini

I manufatti censiti ai mappali 266 e 315, l'EU rispondente al mappale 347 e il terreno censito al mappale 269, con riferimento al foglio 44 del comune di Monchio delle Corti, confinano da Nord in senso orario, coi mappali 286 e 163 costituiti da porzioni di stradello carraio asfaltato di altre ragioni a servizio delle case d'abitazione esistenti a valle dei beni oggetto di stima; col mappale 284 di altre ragioni, costituito da un'immobile residenziale con relativa area di pertinenza; a Est con strisce di terreno censite ai mappali 345 e 346 di altre ragioni e sostanzialmente costituite dal sedime di un vecchio stradello non più in uso; a Sud e a Ovest col sedime di Strada per Pratospilla

Il terreno ormai boscato, appartenente ad altro foglio di mappa, confina da Nord in senso orario, con riferimento al foglio 45 del comune di Monchio delle Corti mappale 405, col sedime di una carraia, strada comunale, denominata strada Monte compresa all'interno del foglio catastale 44; a Est col sedime della carraia, strada comunale, denominata strada Comunale S. Rocco compresa all'interno del foglio catastale 45; a Sud coi terreni di altra proprietà censiti al catasto terreni ai mappali 324, 321 e 260 foglio 45; a Ovest, lato completamente confinante col foglio

catastale 44, per il primo tratto da Sud a Nord, confina col mappale 346 costituito dal sedime di strada in disuso, con i mappali 284, 329, 299, 309, 264 e 323 di altra proprietà ed occupati da lotti che ospitano immobili residenziali.

• **Stato locativo**

Tutti i beni oggetto della presente stima, attualmente risultano in disuso e liberi ed esenti da vincoli di conduzione.

• **Proprietà**

Gli immobili e i terreni precedentemente descritti, sono di proprietà per 1/1 della società "SAN PROSPERO S.R.L." con sede in

• **Provenienza**

Con atto di compravendita, a firma del notaio dott. Trasatti Armando, rep. n.377280/18091 del 31/08/2009, vendeva tutti i beni immobili sopra descritti alla "SAN PROSPERO SRL".

• **Classificazione Urbanistica**

Il fabbricato adibito a ristorante attualmente in disuso, la terrazza ed il piazzale ghiaiato in origine utilizzato come parcheggio, in riferimento alla tavola di RUE CT_04 riquadro 9, risultano essere compresi all'interno della "Zona B2 - Residenziale di completamento" (Art. 3.2.19) entro il perimetro del territorio urbanizzato (Art. 3.1.4) e l'area in cui è compresa l'intera frazione di San Rocco è soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) (Art. 5.1.19).

Il terreno boscato, in riferimento alla tavola di RUE CT_04 riquadro 9, risulta essere compreso all'interno della "Zona E1 - Agricola normale" (Art. 3.2.4), caratterizzato da area boscata (Art. 5.1.5) e attraversato da un crinale (Art. 5.1.23).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



Stato dei terreni oggetto di vendita "FOTO 1" al di sotto della casa in parte di terra
boschiva



FOTO 1 - vista della casa e del magazzino di cui è formata l'azienda agricola, dal lato della strada



FOTO 2 - vista del viale della casa e del magazzino che collega la strada statale di terra, Formosa a nord con la
strada statale e nel territorio boschivo



FOTO 3 - vista del viale della casa e del magazzino



FOTO 4 - vista del viale della casa e del magazzino, dal lato della strada



FOTO 5 - vista del viale della casa e del magazzino, dal lato della strada



FOTO 6 - vista del viale della casa e del magazzino, dal lato della strada



FOTO 7 - edificio legno-tug



FOTO 8 - area del servizio clienti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Attrezzature sportive.



Particolare della zona del servizio clienti e della area di parcheggio in via della Repubblica al km 47,28



Sommario della mappa catastale del comune di San Rocco, con la zona di interesse in evidenza



Sommario della mappa catastale del comune di San Rocco, con la zona di interesse in evidenza

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

• Particolari costruttivi e condizioni di manutenzione dei beni

Il fabbricato adibito a pubblico esercizio, bar-ristorante, versa attualmente in un completo stato di abbandono, presenta evidenti segni di vandalismi ed è in precarie condizioni di manutenzione e di stabilità strutturale, presenta una forma regolare, è interamente disposto a piano terra ed è composto da diversi locali e vani quali: ingresso, antibagno e due wc, bar, sala da pranzo, cucina, cavedio con forno, cantina, ulteriore wc, un magazzino/legnaia, un portico ed un piazzale ghiaiato di pertinenza con accesso carraio su Strada per Pratospilla per complessivi 329,50 mq circa di superficie coperta.

La struttura portante dell'immobile, che attualmente versa in uno stato di pessima conservazione, non è omogenea: la porzione Ovest prospiciente la pubblica via, cioè la maggior parte dell'immobile, ha struttura portante in legno ed è caratterizzata da una finitura esterna in doghe di legno mordenzate color noce scuro; la porzione Sud-Est, ha struttura portante in muratura ed esternamente risulta essere intonacata e tinteggiata color bianco; la copertura è a falde ed è ricoperta di tegole. Porte e finestre hanno serramenti in legno e gli scuri, ove presenti, sono anch'essi in legno. Si puntualizza come la porzione di muratura contro terra posta sul lato Est del fabbricato, funga anche da sostegno per il terrapieno esistente. Il fabbricato è dotato di area cortilizia ghiaia di pertinenza, parte posta a Nord-Ovest e collegata alla pubblica via attraverso una porzione di stradello asfaltato di altra proprietà e la rimanente, posta a Sud, ha accesso alla pubblica via attraverso un secondo accesso carraio direttamente collegato al mappale, n° 269, della medesima proprietà. Tale mappale è costituito da un piazzale ghiaiato avente forma triangolare con andamento pressoché pianeggiante, in continuità con l'area di pertinenza del mappale n° 266 e con accesso carraio diretto a Strada per Pratospilla nel vertice Sud del terreno stesso. Sul margine Ovest, confinante con Strada per Pratospilla, è presente una scarpata che raccorda la quota del piazzale che risulta essere rialzata rispetto quella del sedime stradale e a protezione da tale scarpata, è presente una palizzata che però versa attualmente in un precario stato di conservazione. Sul margine Ovest è invece presente un terrapieno rialzato. Tutto ciò premesso e viste le condizioni dello stabile, si ritiene che allo stato attuale, l'immobile non sia utilizzabile per nessuna funzione e che debba essere soggetto ad una completa demolizione.

La terrazza, o lastrico solare, in origine utilizzata come spazio esterno di somministrazione collegato al bar/ristorante dismesso, è costituita da un solaio realizzato in latero-cemento che funge da chiusura orizzontale dei 5 vani posti al piano seminterrato destinati ad uso magazzino/autorimessa di altra proprietà. La terrazza presenta finitura di calpestio in cemento grezzo molto deteriorato a causa dell'effetto degli agenti atmosferici e dell'evidente mancanza di manutenzione e in alcuni punti presenta lacune in cui è visibile la rete elettrosaldata di armatura. Sui margini Nord, Ovest e Sud il manufatto, è dotato di ringhiera metallica di protezione anch'essa in pessimo stato di conservazione. Anche la scala in cemento che la costeggia all'estremità Nord e che la collega alla quota stradale, è completamente inagibile a causa della mancata manutenzione e dell'azione degli agenti atmosferici. Tutto ciò premesso, si ritiene che allo stato attuale la terrazza non sia utilizzabile per alcuna funzione poiché non praticabile ma che necessiti di un globale e massiccio intervento di manutenzione straordinaria al fine di non arrecare danno ai locali sottostanti.

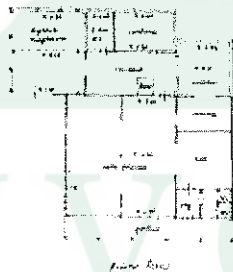
Infine, il terreno boscato posto a Est rispetto i beni precedentemente descritti, è costituito da un ampio appezzamento di terreno su cui insiste un piccolo manufatto rurale di circa 6 mq posto sull'estremità Nord dell'appezzamento stesso. A tale terreno si può accedere tramite una carraia denominata strada Comunale di San Rocco che ha due sbocchi su strada asfaltata: uno sulla la Strada Statale SS 665 Massese circa all'altezza del cimitero di Rigoso e l'altro su Strada per Pratospilla poco prima del nucleo abitato della frazione di San Rocco. Il terreno ha forma allungata in direzione Nord-Sud con pendenza in direzione da Ovest ad Est in andamento con la collina e si presenta quasi completamente boscato ad esclusione della porzione sommitale attigua alle abitazioni che ospita uno spiazzo di prato incolto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate le caratteristiche dei beni immobili, dei manufatti e dei terreni; le attuali condizioni di abbandono e mancata manutenzione; la loro ubicazione; le quotazioni del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che per gli immobili commerciali posti nelle frazioni del comune di Monchio delle Corti, stima un valore minimo a mq di 239 € e che per i posti auto scoperti (andando per analogia rispetto il lastrico solare), stima un valore minimo a mq di 44 €; i valori agricoli medi (VAM) della zona riferiti all'anno 2023 della Provincia di Parma che per il "SEMINATIVO DI MONTAGNA" del comune di Monchio delle Corti prevede un Valore Agricolo di 4.275 €/Ha; nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Monchio delle Corti, si ritiene di attribuire un valore a corpo come segue:

- Pubblico Esercizio (cat. C1) 222 mq
- Terrazza (lastrico solare) (cat. E9) circa 213 mq
- Seminativo classe 5 (piazzale ghiaiato) 450 mq
- Seminativo classe 5 (terreno) 9.150 mq

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Fabbricato				
	in disuso				
A	con	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
	accessori				
	annessi				
				12.000,00 €	12.000,00 €

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: €. 12.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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:	€. 12.000,00



I.V.G.