



# 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: [studiogeomtrapetrolini@gmail.com](mailto:studiogeomtrapetrolini@gmail.com)

PEC: [nello.petrolini@geopec.it](mailto:nello.petrolini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - FALLIMENTARE 3/2025

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Porcilaie in disuso, residenza e area pertinenza a PARMA strada Quingenti 72 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da 16 fabbricati, attualmente in disuso, originariamente destinati all'attività di allevamento suini, da un fabbricato, realizzato contestualmente all'allevamento, che ospita al suo interno due abitazioni, due autorimesse, un magazzino e degli uffici e dall'ampio appezzamento di terreno su cui insistono tali immobili, avente accesso carraio diretto su Strada Quingenti al civico n°72, nella frazione di San Prospero a Parma.

I fabbricati produttivi, che attualmente si trovano in completo stato di abbandono con vegetazione arborea spontanea che ha praticamente occupato tutta l'area cortilizia prossima agli immobili, sono tutti a pianta rettangolare, si sviluppano unicamente al piano terreno, sono caratterizzati da una copertura ad un'unica falda spiovente con altezze interne che vanno da un'altezza minima di 2,40 m ad un'altezza massima di 3,20 m. I vari corpi di fabbrica sono suddivisi internamente da pareti in muratura e, quando ancora l'attività di allevamento era in essere, ospitavano locali destinati alle diverse funzioni quali: sale parto, rimonte, svezzamento in gabbie o a terra, gestazione, sala monta e un laboratorio. Oltre agli stabili per l'allevamento e ricovero suini, sono presenti anche manufatti accessori quali due cabine elettriche, una pesa completa di buca e gabbiotto e una vasca di raccolta liquami. L'immobile residenziale, che attualmente versa in uno stato di completo abbandono e con evidenti segni di incuria quali ad esempio porzioni di copertura crollate, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile, è posto sull'estremità Sud sull'ampio appezzamento di terreno su cui insistono anche le porcilaie precedentemente descritte ed ha accesso carraio diretto su Strada Quingenti al civico n°72, frazione di San Prospero a Parma. Sul confine di proprietà, a cingere cioè l'appezzamento di terreno su cui insistono tutti i fabbricati, è inoltre presente una recinzione costituita da pali in legno infissi a terra ad interasse regolare a supporto di rete metallica, recinzione che attualmente versa in un pessimo stato di conservazione. Tutti i beni precedentemente descritti, risultano essere di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in Via società in liquidazione.

**• Dati Catastali**

I fabbricati destinati ad allevamento e la palazzina che comprende l'abitazione e i locali accessori figurano al catasto fabbricati del comune di Parma con i seguenti dati:

- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 100, Zona Cens. 2, Cat. D/1, Rendita € 11646,10;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.1, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 13, sup. cat. mq 15, Rendita € 34,91;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.2, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 13,

- sup. cat. mq 16, Rendita € 34,91;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.3, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 6,5, sup. mq 114, Rendita € 469,98;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.4, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 5,5, sup. mq 111, Rendita € 397,67;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.5, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq 132, Rendita € 334,04.

L'ara su cui insistono gli edifici e quella cortilizia annessa figura al catasto terreni del Comune di Parma alla Sezione 2, Foglio 36, mappale 100 e 103, Ente urbano, con una superficie catastale complessiva di mq 24280.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei manufatti produttivi che costituiscono l'allevamento dismesso. Per quanto invece riguarda l'immobile residenziale, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, se ne è rilevata la non perfetta corrispondenza.

#### • Confini

Il terreno su cui insistono gli edifici, e l'area cortilizia annessa confina da Nord in senso orario, con riferimento al foglio 36 del comune di Parma, Sez. Urbana 2, mappale 100, con ampi appezzamenti di terreno agricolo corrispondenti ai mappali 35, 101 e 69 di altre ragioni. A Sud confina col sedime stradale di Strada Quingenti e a Est confina con altri terreni agricoli corrispondenti ai mappali 125, 129, 412, 411, 414 e 456 di altre ragioni.

#### • Stato locativo

Tutti i beni immobili che costituiscono il Lotto 2, risultano attualmente in disuso e liberi ed esenti da vincoli di conduzione.

#### • Proprietà

I beni immobiliari oggetto di stima, risultano di proprietà per 1/1 della società "SAN PROSPERO S.R.L." con sede i.

#### • Provenienza

Con atto del 27/01/1989 a firma del Pubblico Ufficiale Borri Alessandro, con sede a Parma (PR), Rep. n° 30329 – Trascrizione n° 1874.1/1989 in atti dal 14/05/1997, la società in liquidazione, cioè la SAN PROSPERO SRL, risulta essere proprietaria per 1000/1000 del terreno censito al catasto terreni del comune di Parma al foglio 36 mapp. 100, mappale sul quale, con atto di costituzione (n°1086.1/1990) del 12/07/1990, pratica n° 20125 in atti dal 13/12/1999, risultano in essere gli immobili sopra descritti.

#### • Classificazione Urbanistica

L'immobile residenziale, le porcilaie e l'appezzamento di terreno su cui insistono

tutti gli immobili, in riferimento al vigente RUE di Parma foglio 36, sono posti in Territorio rurale, in area esterna al T.U., compresi all'interno "Zona agricola ZEP" (normata dall'art. 3.2.2 delle NtA). Per quanto riguarda i fabbricati destinati a porcilaie, la classificazione a loro attribuita è quella di "Edifici incongrui all'interno di aziende attive" (normate dall' art.3.1.3 delle Nta) per i quali, a fronte di una completa demolizione e bonifica dell'area, sono previste misure di compensazione urbanistica al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale. Il credito edilizio derivante dalla demolizione degli edifici incongrui con destinazione legittimamente consolidata potrà essere utilizzato, come incremento della capacità edificatoria dell'area di nuova edificazione, in aree dedicate ed appositamente classificate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e negli ambiti periurbani secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme.

Per quanto riguarda l'immobile residenziale, ai sensi dell'Art. 3.2.9 "Interventi sugli edifici esistenti non soggetti a tutela in zona agricola", sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, oltre a interventi di recupero nei limiti della superficie e dell'area di sedime esistente. E' prevista inoltre la possibilità di cambio della destinazione d'uso in diverse tipologie indicate nell'articolo stesso

#### Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 100 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 11.646,10 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro
- foglio 36 particella 103 (catasto terreni), sezione urbana 2, superficie 230
- foglio 36 particella 100 (catasto terreni), sezione urbana 2, superficie 24050
- foglio 36 particella 103 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 132, rendita 334,04 Euro

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 220.000,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 220.000,00  
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:

### • Regolarità urbanistica

A seguito accesso agli atti presso l'archivio storico comunale del comune di Parma, è stato possibile ricostruire l'elenco delle pratiche edilizie rilasciate inerenti gli immobili oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n° 435/1977 rilasciata il 05/09/1977, inerente la costruzione di un allevamento di suini e di casa civile;
- Concessione Edilizia Gratuita n° 867/1978 rilasciata il 23/08/1978, inerente la variante all'impianto di depurazione e delle fogne di cui alla concessione 435/1977;
- Concessione Edilizia n° 1628/1980 rilasciata il 23/10/1980, inerente la costruzione di box prefabbricati ad uso cabina enel e ricovero gruppo elettrogeno e variante interna di cui alla concessione n° 435/1977.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In considerazione dello stato dei luoghi, praticamente invaso dalla vegetazione arborea ed occupato da destriti di ogni genere, non si è potuta effettuare una dettagliata verifica della rispondenza edilizia degli immobili con le pratiche edilizie citate. Per quanto riscontrabile si può asserire che esiste una sostanziale conformità. eventuali modeste difformità si ritiene possano considerarsi tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis, L.R. 23/2004.

### 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 PARMA STRADA QUINGENTI 72

**PORCILAIE IN DISUSO, RESIDENZA E AREA  
PERTINENZA**

DI CUI AL PUNTO A

**Porcilaie in disuso, residenza e area pertinenza** a PARMA strada Quingenti 72 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da 16 fabbricati, attualmente in disuso, originariamente destinati all'attività di allevamento suini, da un fabbricato, realizzato contestualmente all'allevamento, che ospita al suo interno due abitazioni, due autorimesse, un magazzino e degli uffici e dall'ampio appezzamento di terreno su cui insistono tali immobili, avente accesso carraio diretto su Strada Quingenti al civico n°72, nella frazione di San Prospero a Parma.

I fabbricati produttivi, che attualmente si trovano in completo stato di abbandono con vegetazione arborea spontanea che ha praticamente occupato tutta l'area cortilizia prossima agli immobili, sono tutti a pianta rettangolare, si sviluppano unicamente al piano terreno, sono caratterizzati da una copertura ad un'unica falda spiovente con altezze interne che vanno da un'altezza minima di 2,40 m ad un'altezza massima di 3,20 m. I vari corpi di fabbrica sono suddivisi internamente da pareti in muratura e, quando ancora l'attività di allevamento era in essere, ospitavano locali destinati alle diverse funzioni quali: sale parto, rimonte, svezzamento in gabbie o a terra, gestazione, sala monta e un laboratorio. Oltre agli stabili per l'allevamento e ricovero suini, sono presenti anche manufatti accessori quali due cabine elettriche, una pesa completa di buca e gabbiotto e una vasca di raccolta liquami. L'immobile residenziale, che attualmente versa in uno stato di completo abbandono e con evidenti segni di incuria quali ad esempio porzioni di copertura crollate, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile, è posto sull'estremità Sud sull'ampio appezzamento di terreno su cui insistono anche le porcilaie precedentemente descritte ed ha accesso carraio diretto su Strada Quingenti al civico n°72, frazione di San Prospero a Parma. Sul confine di proprietà, a cingere cioè l'appezzamento di terreno su cui insistono tutti i fabbricati, è inoltre presente una recinzione costituita da pali in legno infissi a terra ad interasse regolare a supporto di rete metallica, recinzione che attualmente versa in un pessimo stato di conservazione. Tutti i beni precedentemente descritti, risultano essere di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in Via Toscana 45/1 a PARMA (PR), cf 00470290347, società in liquidazione.

• **Dati Catastali**

I fabbricati destinati ad allevamento e la palazzina che comprende l'abitazione e i locali accessori figurano al catasto fabbricati del comune di Parma con i seguenti dati:

- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 100, Zona Cens. 2, Cat. D/1, Rendita € 11646,10;

- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.1, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 13, sup. cat. mq 15, Rendita € 34,91;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.2, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 13, sup. cat. mq 16, Rendita € 34,91;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.3, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 6,5, sup. mq 114, Rendita € 469,98;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.4, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 5,5, sup. mq 111, Rendita € 397,67;
- Sezione urbana 2, Foglio 36, mappale 103, sub.5, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq 132, Rendita € 334,04.

L'ara su cui insistono gli edifici e quella cortilizia annessa figura al catasto terreni del Comune di Parma alla Sezione 2, Foglio 36, mappale 100 e 103, Ente urbano, con una superficie catastale complessiva di mq 24280.

Durante il sopralluogo, si è rilevata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei manufatti produttivi che costituiscono l'allevamento dismesso. Per quanto invece riguarda l'immobile residenziale, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, se ne è rilevata la non perfetta corrispondenza.

#### • Confini

Il terreno su cui insistono gli edifici, e l'area cortilizia annessa confina da Nord in senso orario, con riferimento al foglio 36 del comune di Parma, Sez. Urbana 2, mappale 100, con ampi appezzamenti di terreno agricolo corrispondenti ai mappali 35, 101 e 69 di altre ragioni. A Sud confina col sedime stradale di Strada Quingenti e a Est confina con altri terreni agricoli corrispondenti ai mappali 125, 129, 412, 411, 414 e 456 di altre ragioni.

#### • Stato locativo

Tutti i beni immobili che costituiscono il Lotto 2, risultano attualmente in disuso e liberi ed esenti da vincoli di conduzione.

#### • Proprietà

I beni immobiliari oggetto di stima, risultano di proprietà per 1/1 della società "SAN PROSPERO S.R.L." con sede in

#### • Provenienza

Con atto del 27/01/1989 a firma del Pubblico Ufficiale Borri Alessandro, con sede a Parma (PR), Rep. n° 30329 – Trascrizione n° 1874.1/1989 in atti dal 14/05/1997, la società in liquidazione, cioè la SAN PROSPERO SRL, risulta essere proprietaria per 1000/1000 del terreno censito al catasto terreni del comune di Parma al foglio 36 mapp. 100, mappale sul quale, con atto di costituzione (n°1086.1/1990) del 12/07/1990, pratica n° 20125 in atti dal 13/12/1999, risultano in essere gli immobili sopra descritti.

### • Classificazione Urbanistica

L'immobile residenziale, le porcilaie e l'appezzamento di terreno su cui insistono tutti gli immobili, in riferimento al vigente RUE di Parma foglio 36, sono posti in Territorio rurale, in area esterna al T.U., compresi all'interno "Zona agricola ZEP" (normata dall'art. 3.2.2 delle NtA). Per quanto riguarda i fabbricati destinati a porcilaie, la classificazione a loro attribuita è quella di "Edifici incongrui all'interno di aziende attive" (normate dall' art.3.1.3 delle Nta) per i quali, a fronte di una completa demolizione e bonifica dell'area, sono previste misure di compensazione urbanistica al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale. Il credito edilizio derivante dalla demolizione degli edifici incongrui con destinazione legittimamente consolidata potrà essere utilizzato, come incremento della capacità edificatoria dell'area di nuova edificazione, in aree dedicate ed appositamente classificate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e negli ambiti periurbani secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme.

Per quanto riguarda l'immobile residenziale, ai sensi dell'Art. 3.2.9 "Interventi sugli edifici esistenti non soggetti a tutela in zona agricola", sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, oltre a interventi di recupero nei limiti della superficie e dell'area di sedime esistente. È prevista inoltre la possibilità di cambio della destinazione d'uso in diverse tipologie indicate nell'articolo stesso

#### Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 100 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 11.646,10 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro
- foglio 36 particella 103 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,91 Euro
- foglio 36 particella 103 (catasto terreni), sezione urbana 2, superficie 230
- foglio 36 particella 100 (catasto terreni), sezione urbana 2, superficie 24050
- foglio 36 particella 103 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 132, rendita 334,04 Euro





FOTO 1 - Vista aerea di un'area agricola con edifici e vegetazione.



FOTO 2 - Vista aerea di un'area agricola con edifici e vegetazione.



FOTO 3 - Vista di un edificio alto e stretto.



FOTO 4 - Vista aerea di un'area agricola con edifici e vegetazione.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa aerea con sovrapposizioni rosse e gialle.



Mappa aerea con sovrapposizioni rosse e gialle e etichette.



Mappa aerea con sovrapposizioni rosse e gialle e etichette.



Mappa aerea con sovrapposizioni rosse e gialle e etichette.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni immobili che costituiscono la parte esclusivamente funzionale all'attività di allevamento di suini sono composti da n° 16 fabbricati geometricamente simili tra loro, due cabine elettriche ed una vasca di raccolta liquami. Tale allevamento è attualmente in disuso, si trova in uno stato di grave abbandono e sia all'interno che all'esterno degli immobili produttivi, si trovano diversi cumuli di detriti e di materiali incongrui, numerosi rottami di auto ed altri rifiuti di diversa natura da smaltire e bonificare. Tali immobili, insistono su di un ampio appezzamento di terreno avente accesso carraio diretto su Strada Quingenti al civico n°72, nella frazione di San Prospero a Parma. I fabbricati, come precedentemente citato, attualmente si trovano in completo stato di abbandono con vegetazione arborea spontanea che ha occupato praticamente tutta l'area cortilizia prossima agli immobili stessi, sono tutti a pianta rettangolare, si sviluppano unicamente al piano terreno, sono caratterizzati da una copertura ad un'unica falda spiovente con altezze interne che vanno da un'altezza minima di 2,40 m ad un'altezza massima di 3,20 m. I corpi di fabbrica destinati all'attività di allevamento suinicolo, presentano inoltre identiche caratteristiche costruttive: muratura portante in blocchi ad una testa, struttura di copertura in laterocemento, manto di copertura in lastre di cemento amianto, materiale che sarà quindi necessario smaltire nel modo opportuno, e serramenti in metallo con vetro singolo e sprovvisti di sistemi oscuranti. I vari corpi di fabbrica sono suddivisi internamente da pareti in muratura e, quando ancora l'attività di allevamento era in essere, ospitavano locali destinati alle diverse funzioni quali: sale parto, rimonte, svezzamento in gabbie o a terra, gestazione, sala monta e un laboratorio. Oltre agli stabili per l'allevamento e ricovero suini, sono presenti anche manufatti accessori quali due cabine elettriche, una pesa completa di buca e gabbiotto e una vasca di raccolta liquami. All'interno dei fabbricati è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici la cui funzionalità risulta però attualmente compromessa e non ripristinabile a causa dello stato di abbandono delle strutture. L'immobile residenziale è costituito da un fabbricato realizzato contestualmente all'allevamento di suini e ospita al suo interno due abitazioni, due autorimesse, un magazzino e degli uffici. Tale immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre il piano sottotetto non abitabile, è posto sull'estremità Sud sull'ampio appezzamento di terreno su cui insistono anche le porcilaie precedentemente descritte ed ha accesso carraio diretto su Strada Quingenti al civico n°72, frazione di San Prospero a Parma. Il fronte principale del fabbricato si attesta sul fronte Sud del lotto, prospiciente la pubblica Strada Quingenti, e l'immobile è stato realizzato in andamento Est-Ovest e internamente è così suddiviso:

- a piano terra si trova un ingresso dal quale si può accedere ai due locali destinati ad ufficio dotati di servizio igienico, al disimpegno che porta alle due cantine di pertinenza degli appartamenti posti al piano superiore, al vano scala di accesso al piano primo e al piano secondo e al locale destinato a magazzino dotato anch'esso di servizio igienico. Sono inoltre presenti due autorimesse ed un locale destinato ad ospitare la centrale termica, tutti con accesso diretto dall'area cortilizia.
- salendo a piano primo attraverso il vano scala comune, si sbarca su di un pianerottolo su cui insistono gli ingressi dei due appartamenti presenti al piano. L'appartamento posto a Est è composto da un ingresso che funge anche da disimpegno da cui si può accedere ad una cucina abitabile dotata di balcone, un soggiorno, tre camere e un bagno. L'appartamento posto ad Ovest, ha forma pressoché speculare, ed è composto da ingresso che funge anche da disimpegno che da accesso ad una cucina dotata di balcone, un

soggiorno, un ripostiglio, due camere e un bagno.

- proseguendo attraverso il vano scala comune, si accede al piano secondo/sottotetto in cui si trovano due diverse soffitte non abitabili costituite ognuna da un unico vano.

L'immobile, che allo stato attuale si presenta in un pessimo stato di conservazione poiché in completo abbandono, è caratterizzato da una forma regolare con tetto a padiglione in parte crollato nell'estremità Sud-Ovest, è realizzato in muratura in laterizio intonacato, presenta solai interpiano e di copertura in laterocemento e manto di copertura in tegole. I pavimenti dei locali di abitazione posti al piano primo e degli uffici posti a piano terra, sono stati realizzati in ceramica così come i rivestimenti verticali ove presenti. I serramenti sono in legno con vetro semplice e dotati di oscuranti costituiti da tapparelle avvolgibili color marrone. Gli impianti tecnologici di cui è dotato l'immobile, mancano di opere di manutenzione, come del resto tutto l'immobile nel suo complesso, e non sono più in funzione. Anche all'interno di alcuni locali dell'immobile residenziale, sono presenti cumuli di detriti e di materiali incongrui da smaltire e bonificare. Infine, sul confine di proprietà, a cingere cioè l'appezzamento di terreno su cui insistono tutti i fabbricati, è presente una recinzione costituita da pali in legno infissi a terra ad interasse regolare a supporto di rete metallica, recinzione che attualmente versa in un pessimo stato di conservazione. Sul lato verso strada la recinzione risulta costituita da muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica zincata a caldo.



Una stanza della casa in stato di abbandono con detriti e materiali incongrui da smaltire e bonificare.



Una delle parti del tetto crollato e l'area di terreno adiacente all'edificio in stato di abbandono.



Una stanza della casa in stato di abbandono con detriti e materiali incongrui da smaltire e bonificare.



Una delle parti del tetto crollato e l'area di terreno adiacente all'edificio in stato di abbandono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 220.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 220.000,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 220.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In riferimento alla normativa urbanistica che norma le porcilaie oggetto di stima, si puntualizza che ai sensi dell'Art. 3.1.3, per la demolizione di edifici incongrui nel territorio rurale, analoghi cioè ai fabbricati oggetto di descrizione, nel caso di dimensione di superficie coperta degli edifici incongrui da demolire superiore a 3.000 mq, come in questo caso, è ammessa la rilocalizzazione di una dimensione massima del 10% di SL equivalente.

Ciò premesso, considerate le caratteristiche di tutti i fabbricati, la loro ubicazione, le loro attuali condizioni di completo abbandono e di mancata manutenzione, la presenza del manto di copertura delle porcilaie in cemento amianto, la copiosa quantità di cumuli di detriti, rottami e rifiuti presenti sia all'interno dei fabbricati che sull'area cortilizia di pertinenza da smaltire e bonificare; considerate inoltre le seguenti quotazioni immobiliari:

quotazioni immobiliari desunte dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate che per gli immobili produttivi posti nella zona Suburbana/San Prospero, Martorano, in riferimento al 2° semestre del 2024, stima un valore di mercato che va da un minimo di 420 €/mq ad un massimo di 630 €/mq;

le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che per gli immobili produttivi (capannoni) posti nella zona San Prospero, Martorano, stima un valore di mercato che va

da un minimo di 260 €/mq ad un massimo di 565 €/mq;

le quotazioni immobiliari desunte dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni civili poste nella zona Suburbana/San Prospero, Martorano, in riferimento al 2° semestre del 2024, stima un valore di mercato che va da un minimo di 1.100 €/mq ad un massimo di 1.400 €/mq;

le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che per le abitazioni in stabili di 2° fascia posti nella zona San Prospero, Martorano, stima un valore di mercato che va da un minimo di 1.049 €/mq ad un massimo di 1.417 €/mq;

ed infine l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Parma, si ritiene di attribuire un valore a corpo come segue:

Mappale 100 Porcilaie (cat. D1) aventi superficie coperta di circa 4.900 mq;

Mappale 103 costituito dai seguenti subalterni:

Sub.1, autorimessa, Superficie catastale 15 mq;

Sub.2, autorimessa, Superficie catastale 16 mq;

Sub.3, abitazione, Superficie catastale tot. 114 mq;

Sub.4, abitazione, Superficie catastale tot. 111 mq;

Sub.5, magazzino+uffici, Consistenza 132 mq;

Ente Urbano mapp.100 avente superficie fondiaria di 24.050 mq.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porcilaie in disuso, residenza e area pertinenza	0,00	0,00	220.000,00	220.000,00
				220.000,00 €	220.000,00 €

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: € 220.000,00

#### 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: € 220.000,00

