



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

PEC: nello.petrolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - FALLIMENTARE 3/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B Casa colonica, stalla e fienile e terreno agricolo a PARMA via San Cosimo Takeya 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

Il complesso immobiliare che costituisce il Lotto 4, è costituito da una casa colonica dotata di autorimessa, disposta su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un vano sottotetto non praticabile. Il fabbricato presenta una pianta regolare a forma rettangolare ed è caratterizzato da un ampio portico al piano seminterrato sul fronte Est e da loggiati sul fronte Ovest sia al piano rialzato e al piano primo. L'immobile è stato costruito a partire dai primi anni '90 con funzione di casa colonica legata alla realizzazione di un nuovo podere agricolo.

Allo stato attuale dei luoghi, l'immobile è così suddiviso: al piano seminterrato, che è cinto sui tre lati liberi da un porticato, si trova un'ampia autorimessa con portone carraio direttamente collegato all'area cortilizia di pertinenza, una spaziosa zona gioco bimbi, un disimpegno, una lavanderia, un locale stenditoio e deposito cicli, un vano che funge da intercapedine tra il terreno e l'immobile, una cantina ed un locale tecnico. All'interno del locale gioco bimbi, si trova la scala interna di accesso al piano rialzato che collega direttamente ad un ampio ingresso da cui partono due rampe di scale elicoidali che portano al piano superiore, un'ampia zona giorno con salotto e zona pranzo, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno, uno studio, due balconi ed una loggia. Al piano primo, le due simmetriche rampe di scale elicoidali sbarcano su una passerella che da un lato porta ad un ampio loggiato vetrato da cui si può accedere al balcone, mentre dall'altro lato porta al disimpegno della zona notte, costituita da tre camere da letto e due bagni. E' presente infine un vano sottotetto non praticabile posto all'incirca in corrispondenza della zona notte.

L'immobile colonico ed il relativo ente urbano, sono posti all'interno dell'ampio appezzamento agricolo che in parte è sistemato a giardino a diretto uso dell'immobile residenziale e dotato di accesso carraio sulla Strada San Cosimo Takeya, ed in parte è destinato ad uso agricolo ed accessibile sia dal passo carraio suddetto che da un secondo accesso carraio dotato di cancello su strada bianca vicinale posta a Sud del terreno stesso.

A completare l'originario nucleo aziendale, c'è l'immobile produttivo originariamente destinato a stalla e fienile ed oggi utilizzato come magazzino con il relativo ente urbano. L'immobile prefabbricato, presenta forma rettangolare ed è costituito da un unico grande vano senza divisori interni.

Durante il sopralluogo si sono rilevati inoltre manufatti e fabbricatelli realizzati con strutture leggere quali ad esempio strutture reticolari metalliche tamponate con lamiere ondulate, tettoie in legno, container prefabbricati, utilizzati per il rimessaggio di materiali vari o per il ricovero di animali.

Il complesso immobiliare risulta essere di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO

S.R.L. con sede in
liquidazione.

società in

• Dati Catastali

Al catasto terreni del comune di Parma il terreno agricolo figura alla Sezione San Lazzaro Parmense al Foglio 38, mappale 268, con una sup. di mq 60112,00 con R.D. € 511,17 e R.A. € 656,98; il terreno su cui insistono gli edifici e l'area cortilizia a loro annessa figura alla Sezione San Lazzaro Parmense, Foglio 38, mappale 269, Ente Urbano, con una superficie di mq 1643,00 ed al Foglio 38, mappale 270, Ente urbano, con una sup. di mq 2635,00.

Al catasto fabbricati gli immobili risultano censiti nel seguente modo:

- Sezione 2, Foglio 38, mappale 269, sub. 1, zona censuaria 2, Cat. A/7, Cl. 3, vani 14,5, sup. catastale mq 424,00, rendita catastale € 1048,41;
- Sezione 2, Foglio 38, mappale 269, sub. 2, zona censuaria 2, Cat. C/6, Cl. 4, mq 43,00, sup. catastale mq 49,00, rendita catastale € 137,69;
- Sezione 2, Foglio 38, mappale 270, zona censuaria 2, Cat. C/2, Cl. 5, mq 780,00, sup. catastale mq 990,00, rendita catastale € 2819,86.

• Confini

Il complesso immobiliare oggetto di perizia, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: coi mappali di 47, 291 di altre ragioni e costituiti da un rustico con accessori e la relativa area verde di pertinenza; col mappale n° 290 di altra proprietà e costituito da un appezzamento agricolo; col mappale n° 24 di altre ragioni e costituito da un ampio terreno agricolo; col sedime di una strada ghiajata vicinale ed infine col sedime di Strada San Cosimo Takeya, Strada Provinciale n°52, di proprietà dell'amministrazione Provinciale di Parma.

• Stato locativo

Il complesso immobiliare risulta occupato dal debitore senza alcun titolo.

• Proprietà

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

• Provenienza

Con atto del 31/08/2009 a firma del pubblico ufficiale dott. Trasatti Armando, rep. n° 377280 COMPRAVENDITA, con nota presentata con modello unico n° 12294.1/2009 in atti dal 01/09/2009, il complesso immobiliare sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

• Classificazione Urbanistica

Il complesso immobiliare ricade in Territorio rurale, in area esterna al T.U. classificata come Zona agricola ZEP e normata dall'art.3.2.2 delle vigenti NtA del RUE di Parma. Per quanto riguarda gli interventi ammessi, si faccia riferimento agli artt. 3.2.5 "Edifici di abitazione in Zona agricola" e 3.2.9 "Interventi sugli edifici

esistenti non soggetti a tutela in zona agricola A3".

• **Consistenza e superficie catastale**

L'unità immobiliare residenziale e l'autorimessa, da visura catastale, hanno le seguenti consistenze:

- Mappale 269, sub. 1, categoria A/7, consistenza 14,5 vani, superficie catastale tot. 424 mq, totale escluse aree scoperte 400 mq;
- Mappale 269, sub. 2, categoria C/6, consistenza 43 mq, superficie catastale tot. 49 mq;

Il magazzino, nato come stalla, da visura catastale, ha dati:

- Mappale 270, categoria C/2, consistenza 780 mq, superficie catastale 990 mq.

Infine, l'ampio appezzamento di terreno all'interno del quale sono compresi gli immobili sopra elencati, ha la seguente estensione:

- Particella 268, superficie 60.112 mq, suddivisa in due diverse porzioni per quanto riguarda il classamento: porzione AA di 39.800 mq, seminativo e porzione AB di 20.312 mq, seminativo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 268 (catasto terreni), superficie 60112, reddito agrario 659,98 €, reddito dominicale 511,17 €
- foglio 38 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 1.048,14 Euro
- foglio 38 particella 269 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 137,69 Euro
- foglio 38 particella 270 (catasto terreni), sezione urbana 2, superficie 2635
- foglio 38 particella 269 (catasto terreni), superficie 1643

B.1 altro fabbricato, composto da STALLA E FIENILE. A completare l'originario nucleo aziendale, c'è infine l'immobile produttivo originariamente destinato a stalla e fienile ed oggi utilizzato come magazzino. L'immobile prefabbricato, presenta forma rettangolare ed è costituito da un unico grande vano senza divisori interni; la struttura portante prefabbricata è costituita da uno scheletro, travi e pilastri in cemento armato, copertura in tegoli prefabbricati di cemento armato e tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata color pesca, tinteggio che esternamente ormai ha quasi completamente stinto a causa dell'azione degli agenti atmosferici, presentandosi infatti in un pessimo stato conservativo. L'accesso carraio al magazzino può avvenire attraverso due ampi portoni, dotati di chiusura costituita da portoni a libro. L'accesso pedonale al magazzino, oltre ovviamente a poter avvenire attraverso i portoni precedentemente citati, può avvenire attraverso la presenza di due porte rispettivamente poste sui fronti Sud e Nord dell'immobile. All'interno del magazzino, si è rilevata la presenza di impianto elettrico di tipo industriale, dotato di canale esterne e di punti luce costituiti da neon. La copertura del magazzino è a due falde ed il manto di copertura, ove non sono presenti i lucernari, è costituito da lastre ondulate di fibro cemento.

B.2 terreno agricolo. L'immobile colonico ed il terreno annesso precedentemente descritti, sono posti all'interno dell'ampio appezzamento agricolo che in parte è sistemato a giardino a diretto uso

dell'immobile residenziale e dotato di accesso carraio sulla Strada San Cosimo Takeya, ed in parte è destinato ad uso agricolo ed accessibile sia dal passo carraio suddetto che da un secondo accesso carraio dotato di cancello su strada bianca vicinale posta a Sud del terreno stesso.

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:	€ 880.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 880.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore senza alcun titolo

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 aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio storico comunale del comune di Parma, è stato possibile ricostruire l'elenco delle pratiche edilizie rilasciate inerenti l'immobile residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n.1303/1990 del 06-08-1991, per la realizzazione di un nuovo appoderamento che prevedeva la nuova costruzione di un immobile destinato a stalla e fienile e di una casa colonica;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1683/1991 del 21-01-1992 a precedente C.E. 1303/1990 per slittamento dei fabbricati e contestuale riduzione della lunghezza dell'immobile destinato a stalla e fienile;
- Denuncia Opere di completamento e variante n. 3189/1997 presentata il 06/10/1997 ma mai rilasciata poiché non integrata e di conseguenza decaduta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In sede di sopralluogo, per quanto riguarda l'immobile residenziale, si è rilevata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici relativi lo stato legittimo dell'immobile. Nello specifico si può asserire come lo stato dei luoghi corrisponda allo stato di progetto/completamento allegato alla variante n. 3189/1997, pratica però mai rilasciata e di conseguenza priva di validità. Per quanto riguarda l'immobile produttivo, si può attestare la sostanziale corrispondenza tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi. Per quel che concerne invece i manufatti e i fabbricati secondari realizzati con strutture leggere, si può dichiarare come sia evidente che la loro realizzazione sia avvenuta in assenza di qualsiasi tipo di licenza di tipo edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON CORRISPONDENZA PLANIMETRICA E VOLUMETRICA E DIVERSO UTILIZZO DEGLI SPAZI INTERNI
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATO RESIDENZIALE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON CORRISPONDENZA PLANIMETRICA E VOLUMETRICA E DIVERSO UTILIZZO DEGLI SPAZI INTERNI
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATO RESIDENZIALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON CORRISPONDENZA PLANIMETRICA E VOLUMETRICA E DIVERSO UTILIZZO DEGLI SPAZI INTERNI
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATO RESIDENZIALE

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

BENI IN PARMA VIA SAN COSIMO TAKEYA 2

CASA COLONICA, STALLA E FIENILE E TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Casa colonica, stalla e fienile e terreno agricolo a PARMA via San Cosimo Takeya 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (San Prospero s.r.l.)

Il complesso immobiliare che costituisce il Lotto 4, è costituito da una casa colonica dotata di autorimessa, disposta su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un vano sottotetto non praticabile. Il fabbricato presenta una pianta regolare a forma rettangolare ed è caratterizzato da un ampio portico al piano seminterrato sul fronte Est e da loggiati sul fronte Ovest sia al piano rialzato e al piano primo. L'immobile è stato costruito a partire dai primi anni '90 con funzione di casa colonica legata alla realizzazione di un nuovo podere agricolo.

Allo stato attuale dei luoghi, l'immobile è così suddiviso: al piano seminterrato, che è cinto sui tre lati liberi da un porticato, si trova un'ampia autorimessa con portone carraio direttamente collegato all'area cortilizia di pertinenza, una spaziosa zona gioco bimbi, un disimpegno, una lavanderia, un locale stenditoio e deposito cicli, un vano che funge da intercapedine tra il terreno e l'immobile, una cantina ed un locale tecnico. All'interno del locale gioco bimbi, si trova la scala interna di accesso al piano rialzato che collega direttamente ad un ampio ingresso da cui partono due rampe di scale elicoidali che portano al piano superiore, un'ampia zona giorno con

salotto e zona pranzo, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno, uno studio, due balconi ed una loggia. Al piano primo, le due simmetriche rampe di scale elicoidali sbarcano su una passerella che da un lato porta ad un ampio loggiato vetrato da cui si può accedere al balcone, mentre dall'altro lato porta al disimpegno della zona notte, costituita da tre camere da letto e due bagni. E' presente infine un vano sottotetto non praticabile posto all'incirca in corrispondenza della zona notte.

L'immobile colonico ed il relativo ente urbano, sono posti all'interno dell'ampio appezzamento agricolo che in parte è sistemato a giardino a diretto uso dell'immobile residenziale e dotato di accesso carraio sulla Strada San Cosimo Takeya, ed in parte è destinato ad uso agricolo ed accessibile sia dal passo carraio suddetto che da un secondo accesso carraio dotato di cancello su strada bianca vicinale posta a Sud del terreno stesso.

A completare l'originario nucleo aziendale, c'è l'immobile produttivo originariamente destinato a stalla e fienile ed oggi utilizzato come magazzino con il relativo ente urbano. L'immobile prefabbricato, presenta forma rettangolare ed è costituito da un unico grande vano senza divisori interni.

Durante il sopralluogo si sono rilevati inoltre manufatti e fabbricatelli realizzati con strutture leggere quali ad esempio strutture reticolari metalliche tamponate con lamiere ondulate, tettoie in legno, container prefabbricati, utilizzati per il rimessaggio di materiali vari o per il ricovero di animali.

Il complesso immobiliare risulta essere di proprietà per 1/1 della SAN PROSPERO S.R.L. con sede in \ società in liquidazione.

• Dati Catastali

Al catasto terreni del comune di Parma il terreno agricolo figura alla Sezione San Lazzaro Parmense al Foglio 38, mappale 268, con una sup. di mq 60112,00 con R.D. € 511,17 e R.A. € 656,98; il terreno su cui insistono gli edifici e l'area cortilizia a loro annessa figura alla Sezione San Lazzaro Parmense, Foglio 38, mappale 269, Ente Urbano, con una superficie di mq 1643,00 ed al Foglio 38, mappale 270, Ente urbano, con una sup. di mq 2635,00.

Al catasto fabbricati gli immobili risultano censiti nel seguente modo:

- Sezione 2, Foglio 38, mappale 269, sub. 1, zona censuaria 2, Cat. A/7, Cl. 3, vani 14,5, sup. catastale mq 424,00, rendita catastale € 1048,41;
- Sezione 2, Foglio 38, mappale 269, sub. 2, zona censuaria 2, Cat. C/6, Cl. 4, mq 43,00, sup. catastale mq 49,00, rendita catastale € 137,69;
- Sezione 2, Foglio 38, mappale 270, zona censuaria 2, Cat. C/2, Cl. 5, mq 780,00, sup. catastale mq 990,00, rendita catastale € 2819,86.

• Confini

Il complesso immobiliare oggetto di perizia, confina da Nord in senso orario, con i seguenti beni: coi mappali di 47, 291 di altre ragioni e costituiti da un rustico con accessori e la relativa area verde di pertinenza; col mappale n° 290 di altra proprietà e costituito da un appezzamento agricolo; col mappale n° 24 di altre ragioni e costituito da un ampio terreno agricolo; col sedime di una strada ghiajata vicinale ed infine col sedime di Strada San Cosimo Takeya, Strada Provinciale n°52, di proprietà dell'amministrazione Provinciale di Parma.

- **Stato locativo**

Il complesso immobiliare risulta occupato dal debitore senza alcun titolo.

- **Proprietà**

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

- **Provenienza**

Con atto del 31/08/2009 a firma del pubblico ufficiale dott. Trasatti Armando, rep. n° 377280 COMPRAVENDITA, con nota presentata con modello unico n° 12294.1/2009 in atti dal 01/09/2009, il complesso immobiliare sopra descritto risulta di proprietà di 1/1 della "SAN PROSPERO SRL".

- **Classificazione Urbanistica**

Il complesso immobiliare ricade in Territorio rurale, in area esterna al T.U. classificata come Zona agricola ZEP e normata dall'art.3.2.2 delle vigenti NtA del RUE di Parma. Per quanto riguarda gli interventi ammessi, si faccia riferimento agli artt. 3.2.5 "Edifici di abitazione in Zona agricola" e 3.2.9 "Interventi sugli edifici esistenti non soggetti a tutela in zona agricola A3".

- **Consistenza e superficie catastale**

L'unità immobiliare residenziale e l'autorimessa, da visura catastale, hanno le seguenti consistenze:

- Mappale 269, sub. 1, categoria A/7, consistenza 14,5 vani, superficie catastale tot. 424 mq, totale escluse aree scoperte 400 mq;
- Mappale 269, sub. 2, categoria C/6, consistenza 43 mq, superficie catastale tot. 49 mq;

Il magazzino, nato come stalla, da visura catastale, ha dati:

- Mappale 270, categoria C/2, consistenza 780 mq, superficie catastale 990 mq.

Infine, l'ampio appezzamento di terreno all'interno del quale sono compresi gli immobili sopra elencati, ha la seguente estensione:

- Particella 268, superficie 60.112 mq, suddivisa in due diverse porzioni per quanto riguarda il classamento: porzione AA di 39.800 mq, seminativo e porzione AB di 20.312 mq, seminativo arborato.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 268 (catasto terreni), superficie 60112, reddito agrario 659,98 €, reddito dominicale 511,17 €
- foglio 38 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 1.048,14 Euro
- foglio 38 particella 269 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2,

categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 137,69 Euro

- foglio 38 particella 270 (catasto terreni), sezione urbana 2, superficie 2635
- foglio 38 particella 269 (catasto terreni), superficie 1643



Foto 1 - Vista del complesso immobiliare oggetto di perizia (area coperta) (foto 2) con l'abitazione e l'abitazione in parte di area scoperta



FOTO 1 - Ingresso esterno all'area in foto di area coperta



FOTO 2 - Visto della strada di accesso all'area



FOTO 3 - Vista del fronte principale dell'immobile residenziale della foto 1, di accesso esterno



FOTO 4 - Vista del fronte laterale dell'immobile residenziale della foto 1, di accesso esterno



FOTO 5 - Vista di una via rurale (strada) di accesso a un'area di area scoperta (foto 6)



FOTO 6 - Vista laterale dell'immobile residenziale



FOTO 7 - vista del motorhome con accesso annesso



FOTO 8 - vista di uno dei manufatti "integrati" da demolire a sinistra, insieme lo stesso in funzione gruppo



FOTO 9 - sezione del fronte Est del manufatto "integrato"



FOTO 10 - vista di uno dei manufatti "integrati" da demolire a sinistra, insieme al parcheggio

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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione di Piazza Calvino ed edifici ad essa e su sono situati gli immobili oggetto di stima



Stato forma n° 2 del P.R. e in cui sono compresi tutti



Quella del piano limitata in cui sono posti i tre immobili oggetto di stima (Strada San Daniele "Piazza n° 2")

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Il complesso immobiliare che costituisce il Lotto 3, è costituito da una casa colonica dotata di autorimessa, disposta su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un vano sottotetto non praticabile. Il fabbricato presenta una pianta regolare a forma rettangolare ed è caratterizzato da un ampio portico al piano seminterrato sul fronte Est e da loggiati sul fronte Ovest sia al piano rialzato e al piano primo. L'immobile è stato costruito a partire dai primi anni '90 con funzione di casa colonica legata alla realizzazione di un nuovo podere agricolo. L'accesso carraio all'area di pertinenza dell'immobile residenziale, è posto su via San Cosimo Takeya n° 20, ed è caratterizzato da un cancello motorizzato a due ante in ferro battuto, sorretto da pilastri in mattoncini faccia vista e dotato di citofono, e a delimitare lo stradello di ingresso, sono presenti muretti in mattoncini faccia vista sormontati da una ringhiera in ferro battuto. Il vialetto di collegamento tra il cancello carraio attestato su Strada San Cosimo e l'immobile residenziale, è pavimentato ed attraversa la porzione di terreno sistemato a giardino alberato che però attualmente versa in uno stato di completo abbandono e mancata manutenzione.

Arrivando di fronte all'immobile residenziale dal vialetto di ingresso, ci si trova di fronte ad una doppia scalinata esterna che dalla quota del sedime del vialetto, porta all'ingresso dell'immobile posto al piano rialzato. La doppia scalinata è stata realizzata in cemento armato e i muretti laterali esterni hanno anche la funzione di cingere e sostenere un terrapieno che in origine ospitava un piccolo giardino di ingresso all'abitazione che però oggi si trova in completo stato di abbandono e completamente invaso da vegetazione spontanea. Proseguendo lungo il vialetto asfaltato di accesso alla proprietà, in modo pressoché speculare, si può accedere all'area cortilizia posta sul retro dell'immobile e da cui si può accedere al piano seminterrato. Nell'area cortilizia adiacente all'immobile residenziale, si è rilevata la presenza di alcuni manufatti e fabbricatelli realizzati con strutture leggere la cui presenza non risulta autorizzata da alcuna pratica edilizia. Nello specifico, procedendo da Nord in senso orario rispetto l'immobile residenziale, si è rilevata la presenza dei seguenti manufatti: un container da cantiere, un fabbricato in lamiera grecata color testa di moro e un gazebo con struttura metallica color micaceo a pianta quadrata poggiato su di un basamento in cemento e telo di copertura color panna. L'area cortilizia adiacente l'immobile residenziale, è caratterizzata da pavimentata e si presenta complessivamente in un cattivo stato di conservazione, presentando sia lo strato di calpestio molto degradato a causa dell'azione degli agenti atmosferici che la presenza di vegetazione spontanea cresciuta nel tempo a causa di inadeguata manutenzione e pulizia. Esternamente l'immobile residenziale risulta intonacato e tinteggiato color pesca, caratterizzato da finitura in mattoni faccia vista sia per la facciata del piano seminterrato coperta dal porticato che nella porzione in aggetto posta sul fronte principale che ospita il porticato al piano rialzato e la loggia al piano primo; le aperture finestrate presentano sistema di oscuramento in persiane in alluminio e la copertura è a falde, con struttura portante in orditure lignee e manto di copertura in coppi. Passando alla descrizione degli

interni dell'immobile residenziale, allo stato attuale dei luoghi, è così suddiviso: al piano seminterrato, che è cinto sui tre lati liberi da un ampio porticato caratterizzato da pilastri in mattoni faccia vista, orditura portante lignea e manto di copertura in coppi, si trova un'ampia autorimessa con portone carraio dotato di portone metallico basculante con accesso diretto all'area cortilizia di pertinenza, una spaziosa zona gioco bimbi, un disimpegno, una lavanderia, un locale stenditoio e deposito cicli, un vano che funge da intercapedine tra il terreno e l'immobile, una cantina ed un locale tecnico entrambi aventi con accesso diretto anche dall'area cortilizia esterna. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di gres di formato rettangolare e più minuto per l'autorimessa e di formato quadrato, per il resto dei locali e il locale lavanderia presenta rivestimento anche sulle pareti verticali. Le porte interne sono in legno color noce e i serramenti sono in legno color noce dotati di vetro camera. Il locale che funge da intercapedine tra il terrapieno e i locali di servizio precedentemente descritti, ha forma allungata, è cieco, presenta pavimentazione in laterizio e finiture di pareti e soffitto al grezzo. Il locale cantina, cui si può accedere sia dall'area cortilizia esterna che dal locale intercapedine che la collega direttamente al piano seminterrato dell'immobile, presenta finiture grezze mentre il locale tecnico è pavimentato con le medesime piastrelle utilizzate per la pavimentazione dell'autorimessa. Si segnala un generalizzato ed importante problema di risalita di umidità sia nelle pareti contro terra che in quelle di spina.

All'interno del locale gioco bimbi, si trova la scala interna in muratura a giorno che da accesso al piano rialzato che collega direttamente ad un ampio ingresso da cui partono due rampe di scale elicoidali che portano al piano superiore, un'ampia zona giorno con salotto e zona pranzo, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno, uno studio, due balconi ed una loggia. Il piano rialzato, è caratterizzato da finiture datate ma di pregio rispetto l'epoca in cui sono state realizzate: i pavimenti dell'ampio disimpegno, della zona giorno e dello studio sono costituiti da piastrelle di grande formato in gres porcellanato effetto marmo rosso con cornici decorative; la cucina presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia e rivestimento verticale in piastrelle di ceramica con decori; il bagno, oltre ad essere dotato di box doccia in muratura, sanitari in ceramica e lavandino integrato col ripiano in marmo, presenta pavimentazione e rivestimento verticale in piastrelle di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno massello color ciliegio, così come i serramenti dotati di vetro camera. Al piano primo si accede tramite le due rampe simmetriche di scale elicoidali a giorno che presentano gradini e balaustra in legno massello color ciliegio con struttura portante costituita da un tubolare centrale in metallo e che sbarcano su una passerella che da un lato porta ad un ampio loggiato vetrato da cui si può poi accedere al balcone, mentre dall'altro lato porta al disimpegno della zona notte, costituita da tre camere da letto e due bagni. La passerella presenta struttura portante e piano di calpestio in legno, così come, analogamente alle due rampe, in legno è anche la balaustra che ne protegge tutto il suo sviluppo oltre all'affaccio della loggia sul vano scala che risulta completamente aperto. La loggia è completamente aperta con copertura a vista e caratterizzata da ampie vetrate dotate di serramenti in metallo alcuni a tutt'altezza che danno la possibilità di accedere ai balconi esterni. La vetrata centrale rispetto il fronte principale dell'immobile, è suddivisa in quattro ante delle quali solo le due centrali sono apribili ed ha la parte sommitale fissa ad arco; le due ampie vetrate laterali sono invece fisse. Le altre aperture vetrate delle pareti laterali della loggia sono speculari tra loro e presentano sia una porzione apribile che una parte di vetrata fissa. Tutte le

aperture vetrate sono ripartite da pilastri in mattoni faccia vista caratterizzati da basamento e capitello squadrate, mentre le specchiature in muratura presenti sono intonacate e tinteggiate. Le vetrate fisse sono inoltre dotate di sistema di oscuramento costituito da tende a vetro.

Procedendo invece verso la zona notte, dal disimpegno aperto sul vano scala, si accede ai due ampi bagni posti nella zona centrale ed alle camere nelle porzioni laterali dell'immobile: una più ampia posta a Nord e due di dimensioni più ridotte a Sud. I due ampi bagni, uno dotato di vano doccia e l'altro dotato di vasca, sono completi di sanitari in ceramica e di lavandini integrati in importanti ripiani di marmo sorretti da colonne cilindriche dotate di basamento, anch'esse in marmo. Pavimenti e rivestimenti verticali in entrambi i bagni, sono stati realizzati in piastrelle rettangolari di gres porcellanato, mentre tutto il resto della pavimentazione della zona notte, è realizzata in parquet a listoni obliqui. Le camere da letto risultano tutte intonacate e tinteggiate; le porte divisorie sono in legno massello color ciliegio ed i serramenti di finestre e porte finestre sono anch'essi in legno color ciliegio e dotati di vetrocamera. È presente infine un vano sottotetto non praticabile posto all'incirca in corrispondenza della zona notte mentre nella porzione interessata dalla loggia e dal vano scale, la struttura di copertura è completamente a vista ed è caratterizzata da orditura primaria, che vede la presenza di due importanti capriate, orditura secondaria e perlino in legno color ciliegio. All'interno dell'immobile residenziale, è inoltre stata rilevata la presenza di impianti tecnologici, quali: impianto elettrico sottotraccia, dotato di frutti incassati e rifiniti da placche dorate; impianto idrico sanitario a servizio di tutti i bagni, della lavanderia e della cucina; impianto di riscaldamento costituito da termosifoni ad elementi in ghisa ed impianto di raffrescamento dotato di split; è inoltre stata rilevata la presenza di una stufa a legna rivestita in ceramica all'interno della zona giorno posta al piano rialzato.

Durante il sopralluogo si sono rilevati inoltre manufatti e fabbricatelli realizzati, senza alcun tipo di autorizzazione, con strutture leggere come di seguito descritto: addossato al fronte Est del capannone, si trova una tettoia in legno chiusa sui lati liberi con tavole di legno, adibita al ricovero di materiale vario; di poco scostata rispetto al capannone, più precisamente a Sud del capannone posizionato lungo l'asse Nord-Sud, si trova un'ampia struttura in tubolari metallici, di oltre 250 mq, con copertura a due falde, chiusa su tre lati e in copertura con lastre di lamiera ondulata, adibita a ricovero foraggio e a ricovero equini. Nelle immediate vicinanze dell'immobile residenziale, sono presenti un modulo prefabbricato da cantiere, un ricovero attrezzi di circa 30 mq, in lamiera grecata con copertura a due falde, tamponato su tutti i lati e accessibile tramite portone ad ante apribili ed infine un gazebo con struttura metallica e telo di copertura in pvc poggiato su di un basamento in cemento a Sud rispetto all'immobile residenziale.

Concludendo, gli immobili oggetto di perizia, si trovano complessivamente in uno stato di conservazione scadente: non si sono rilevati problemi o danni di tipo strutturale, ma le finiture, e soprattutto l'area esterna, necessiterebbero di un globale intervento manutentivo e di pulizia. Si puntualizza inoltre la necessità di demolire e smaltire nel modo opportuno tutti i fabbricatelli e manufatti abusivi rilevati oltre a tutto il materiale ivi stoccato.



Adriana



Vista della cucina arredata con l'isola che ospita il piano cottura e il lavaggio con l'isola per piani superiori



Vista della scala interna di collegamento tra i piani superiori ed il piano terreno



Vista della principale scala a piano terreno



Corina



Vista della stanza



Vista della zona pranzo



PIANO PRIMO

Pala alla perimetria di stanza che include alla legge



stanza di 40 mq. principali



bagno principale

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

esterni in muratura intonacata e tinteggiata color pesca, tinteggio che esternamente ormai ha quasi completamente stinto a causa dell'azione degli agenti atmosferici, presentandosi infatti in un pessimo stato conservativo. L'accesso carraio al magazzino può avvenire attraverso due ampi portoni, dotati di chiusura costituita da portoni a libro. L'accesso pedonale al magazzino, oltre ovviamente a poter avvenire attraverso i portoni precedentemente citati, può avvenire attraverso la presenza di due porte rispettivamente poste sui fronti Sud e Nord dell'immobile. All'interno del magazzino, si è rilevata la presenza di impianto elettrico di tipo industriale, dotato di canale esterne e di punti luce costituiti da neon. La copertura del magazzino è a due falde ed il manto di copertura, ove non sono presenti i lucernari, è costituito da lastre ondulate di fibro cemento.



FOTO 11 - fronte Ovest del magazzino



FOTO 13 - vista di lato del manufatto "torreggio" da sinistra e struttura adiacente a destra



FOTO 12 - fronte Sud del magazzino



FOTO 14 - vista di lato del manufatto "torreggio" da sinistra e struttura adiacente a destra



FOTO 11 - esterno del vano del magazzino. Vista Nord



FOTO 12 - vista di via dei manuboli "Vercelli" da strada a sinistra, giuliana rurale, nuovo traggio e il cancello.



FOTO 13 - vista interna del magazzino



FOTO 14 - viale del terreno agricolo



FOTO 15 - viale del magazzino dal terreno agricolo

terreno agricolo. L'immobile colonico ed il terreno annesso precedentemente descritti, sono posti all'interno dell'ampio appezzamento agricolo che in parte è sistemato a giardino a diretto uso dell'immobile residenziale e dotato di accesso carraio sulla Strada San Cosimo Takeya, ed in parte è destinato ad uso agricolo ed accessibile sia dal passo carraio suddetto che da un secondo accesso carraio dotato di cancello su strada bianca vicinale posta a Sud del terreno stesso.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **880.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 880.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 880.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tutto ciò premesso, considerate le caratteristiche dei fabbricati oggetto di perizia, la loro ubicazione, le loro attuali condizioni di manutenzione, la presenza dei diversi fabbricatelli e manufatti abusivi da demolire e smaltire correttamente, lo smaltimento del materiale stoccato all'interno degli stessi, considerate 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;

i valori agricoli medi, VAM, relativi alla Regione Agraria n° 6 (Pianura di Parma), che sia per il seminativo che il seminativo arborato di pianura, prevede un valore di 42.000 €/Ha.

Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Parma ed anche le spese necessarie al fine di sanare, da un punto di vista edilizio, le difformità relative l'immobile residenziale, da sommare alle spese di demolizione e smaltimento dei fabbricatelli abusivi sopra menzionati, stimabili, in linea di massima, in complessivi € 50.000;

si ritiene di poter attribuire un valore a corpo come segue:

- Casa colonica comprendene abitazione e autorimessa (Map. 269, sub. 1 e Map. 269, sub. 2,): Valore a corpo € 400.000

- Capannone agricolo (Map. 270 e terreno annesso): Valore a corpo € 275.000

- Terreno agricolo (Map. 268): Valore a corpo € 255.000

a dedurre spese di demolizioni, bonifica e sanatoria opere edili: valore approssimativo € 50.000

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

B	Casa colonica, stalla e fienile e terreno agricolo	0,00	0,00	880.000,00	880.000,00
				880.000,00 €	880.000,00 €
	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:				€. 880.000,00
	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:				€. 880.000,00