



TRIBUNALE DI LA SPEZIA

RELAZIONE DI STIMA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.P. 06/2024

GIUDICE: DOTT. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

LIQUIDATORE: DOTT. NICOLA BARONTI

DEBITORE: .

CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

I.V.G.

PREMESSA ALLA RELAZIONE DI STIMA

Il presente elaborato costituisce integrazione della relazione "LOTTO 2" già agli atti e redatto ai fini dell'esecuzione immobiliare Tribunale di Parma RGE 89/22.

Per ogni dato qui non riportato (es. generalità, recapiti ecc.) si dovrà fare riferimento alla relazione summenzionata, la quale non riguardava i cespiti qui stimati.

I

1. DESCRIZIONE BENI

Trattasi di n. 7 particelle, di cui 5 ricadenti sul F. 46 (fra loro contigue e confinanti col "Lotto 2") e 2 ricadenti sul F. 51. Di seguito il riepilogo dei dati catastali:

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie(m²)			Reddito	
				ha are ca			Dominicale	Agrario
46	187	BOSCO CEDUO	02		28	80	Euro 3,72 Lire 7.200	Euro 0,74 Lire 1.440
46	188	BOSCO CEDUO	02		20	40	Euro 2,63 Lire 5.100	Euro 0,53 Lire 1.020
46	186	BOSCO CEDUO	02	1	31	30	Euro 16,95 Lire 32.825	Euro 3,39 Lire 6.565
46	337	BOSCO CEDUO	02		84	80	Euro 10,95 Lire 21.200	Euro 2,19 Lire 4.240
46	403	BOSCO CEDUO	02		43	47	Euro 5,61	Euro 1,12
51	68	SEMINATIVO	02	1	09	20	Euro 25,38 Lire 49.140	Euro 47,94 Lire 92.820
51	310	SEMINATIVO	02		02	20	Euro 0,51 Lire 990	Euro 0,97 Lire 1.870
TOTALI				4	20	17		

Estensione dei terreni : mq 42.017,00

Natura: coltiva e boschiva

Destinazione Urbanistica: PSC: Territorio rurale; parte aree boscate (PTCP) – RUE: Zona E1 agricola normale, per la precisa e puntuale destinazione urbanistica di ogni particella si rimanda al CDU allegato alla presente.

Tipologia del Terreno:

Trattasi di terreni a destinazione boschiva e coltiva, attualmente incolti

Accessibilità:

L'accesso avviene dalla SP 665 Massese attraverso una strada comunale bianca per le particelle del F. 46 e dalla SP 68 per le particelle del F.51.

I due compendi di particelle distano ca. 800 ml in linea d'aria fra loro e ca. 1200 ml attraverso la viabilità ordinaria.

VALUTAZIONE

Rilevato la mancanza di dati reali e recenti (compravendite) di terreni idonei alla stima, riscontrato che in base alla banche dati consultate (OMI, VAM, CREA ecc.) i valori dei terreni nel periodo 2023-2025 sono rimasti stazionari e senza variazioni, si ritiene idoneo e corretto utilizzare il valore già trovato per la perizia principale "lotto 2" della E.I. 89/22 e cioè l'importo unitario di €/mq 0.35 (da ritenersi medio fra parte boschiva e coltiva).

SUPERFICIE TERRENI MQ 42.017 X €/MQ 0.35 = € 14.705,95

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore degli immobili € 14.705,95 che si arrotonda ad € 14.700,00 (diconsi euro quattordicimila settecento/00).

Montechiarugolo, 31 ottobre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. G. Casalini

All.ti:

1. Visura catastale;
2. Rilievo fotografico;
3. CDU



TRIBUNALE DI PARMA
SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

VERSIONE RETTIFICATA GENNAIO 2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N.89/22

GIUDICE: DOTT.SSA FILOMENA ERRICO

ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: GEOM. GIUSEPPE CASALINI

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 18 OTTOBRE 2022

**LA PRESENTE RELAZIONE ANNULLA E SOSTIUISCE LA PRECEDENTE
IN DATA 11/04/2023 PER PRESENZA DI ERRORI MATERIALI**

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., rilevando che è stata depositata la relazione notarile.

Tale documentazione copre il ventennio anteriore alla data del pignoramento, permettendo di risalire agli atti di provenienza e alle modifiche dell'identificativo catastale

I

1. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

1) Beni in Palanzano per la piena proprietà di

Catasto Terreni:

Foglio 47, particella 426

2) per la piena proprietà di

Catasto Terreni:

Foglio 46, particella 146;

- Foglio 46, particella 336.

**2. CORRISPONDENZA FRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE
COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Non c'è corrispondenza.

Dati aggiornati

BENI DI

1) La part. 426 del Foglio 47 del C.T. è stata soppressa, e attualmente è la part. 572, ente urbano sup. 240 mq., con la costituzione al C.F. di Palanzano di:

.) Fg. 47 part. 572 sub. 1, A/2, 7,5 vani, sup. 224 mq., R.C. € 387,34, piano S1 – T – 1 e

.) Fg. 47 part. 572, sub. 2, D/10, R.C. € 518,16, piano S1

Beni tutti in strada Selvanizza 1

BENI DI

La part. 146 del Fg. 46 del C.T. è stata soppressa, con la creazione dei mappali Fg. 46 part. 408 (parte) - 409 e 410

La part. 408, ente urbano sup. 6628 mq., corrisponde al C.F. Fg. 46 part. 408, sub. 1, D/10, R.C. € 3.000, piano T-1.

La part. 409 al C.T., sup. 434 mq., R.D. € 1,01 R.A. € 1,91

La part. 410 al C.T., sup. 4531 mq., R.D. € 10,53 R.A. € 19,89.

La part. 336 del Fg. 46 del C.T. è stata soppressa, con la creazione dei mappali Fg. 46 part. 405 – 406 – 407, questo ultimo poi unito alla part. 408 di cui sopra.

I dati attuali sono

Fg. 46 part. 405, mq. 1485 R.D. 3,45, R.A. 6,52

Fg. 46 part. 406, mq. 3575 R.D. 8,31 R.A. 15,69.

La particella 408 è stata costituita dalle porzioni AAF della part. 146 di mq 2955, AAE della part. 336 di mq 3120 e AAB della part. 147 di mq 553 a seguito del “tipo frazionamento e mappale” prot. PR0172124 del 26/07/2010, che si allega alla presente, al fine di poter inserire in mappa il fabbricato stalla con vasche liquami realizzato sui terreni.

Si evidenzia che una porzione della particella 408 è costituita dalla particella ex-404 (ora soppressa) e derivante dal frazionamento della part. 147 che ha generato anche la part. 403.

La particella 147 non è stata pignorata e di conseguenza anche una porzione della 408 non sarebbe pignorata, ma non è possibile la separazione in quanto costituisce un tuttuno con l'immobile produttivo ed inoltre sull'ex-404 è presente una delle vasche di raccolta dei liquami.

Non essendo possibile stornare la parte non pignorata, se non creando un notevole disagio e riduzione del valore, si propone di pignorare l'intera part. 408

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Due Lotti

Trattasi di beni fra loro scollegati, aventi destinazioni diverse, abitazione civile e fabbricato produttivo/stalla con terreno agricolo.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

Pignorato l'intero

5. CREDITO FONDIARIO

Nei confronti del creditore Procedente rispetto ai due mutui Notaio Rodolfo Cavandoli del 4/03/04 e 4/11/09 sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

III

LOTTO 2

BENI IN Palanzano (Provincia di Parma), Via Selvanizza

1. TITOLARE /I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale Pignorato:

Proprietà

Indirizzo:

Palanzano (Provincia di Parma), Via Selvanizza

Tipologia:

Fabbricato rurale strumentale (stalla) e terreni

Piano: T-1

Estremi Catastali:

BENI DI

(dalla part. 146 soppressa)

I dati attuali sono

part. 408 (parte), ente urbano sup. 6628 mq., corrisponde al C.F. Fg. 46 part. 408, sub. 1, D/10, R.C.
€ 3.000, piano T-1.

part. 409 al C.T., sup. 434 mq., R.D. € 1,01 R.A. € 1,91

part. 410 al C.T., sup. 4531 mq., R.D. € 10,53 R.A. € 19,89.

(dalla part. 336 soppressa)

I dati attuali sono

Fg. 46 part. 405, mq. 1485 R.D. 3,45, R.A. 6,52

Fg. 46 part. 406, mq. 3575 R.D. 8,31 R.A. 15,69

part. 408 (parte), ente urbano sup. 6628 mq., corrisponde al C.F. Fg. 46 part. 408, sub. 1, D/10, R.C.
€ 3.000, piano T-1.

Confini nell'insieme: a nord part. 95 a est strada comunale e limite foglio 47, a sud part. 403
e 337 a ovest part. 186, 144, 343 e 93

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

a) Caratteristiche del FABBRICATO

Tipologia del Cespite e dello Stabile:

L'edificio consiste in una stalla per bovini, con 65 cuccette, area alimentazione, corsia foraggiamento, sala parto-infermeria, sala mungitura e servizi connessi. Completa il compendio n. 5 particelle di terreno poste all'intorno dell'edificio.

Superficie commerciale:

Superficie stalla mq 1.005, di cui mq 50 ca. per servizi (ufficio, bagno, sala latte ecc) oltre a mq 115 ca. di soppalco. La superficie totale dei terreni, compresa l'area di sedime della stalla ammonta a mq 16.653.

Condizioni di Manutenzione:

L'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.):

Struttura prefabbricata in acciaio zincato, con copertura a falde con lastra in fibrocemento coibentato, tamponamenti parte in muratura e parte in legno. Pavimentazioni in cemento e ceramica nei servizi.

Serramenti in alluminio e acciaio.

Impianti:

- termico: non presente
- elettrico: di tipo industriale con quadro di distribuzione;

Presumibilmente a norma;

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

Il compendio è situato in zona agricola in prossimità della località di Selvanizza.

Per i servizi di base è necessario recarsi nel capoluogo Palanzano distante circa 2.5 km lungo la via Massese SP 665.

Caratteristiche dei TERRENI:

Estensione dei terreni :

mq 16.653, compresa l'area di sedime del fabbricato D/10

Natura: coltiva e boschiva

Destinazione Urbanistica:PSC: Territorio rurale; parte aree boscate (PTCP) – RUE: Zona E1 agricola normale

Tipologia del Terreno:

Trattasi di terreni a destinazione coltiva, attualmente incolti

Accessibilità:

L'accesso avviene dalla SP 665 Massese attraverso una strada comunale bianca

5. STATO DI POSSESSO

Occupato

da altro soggetto;

a) dati del detentore:

b) titolo in base al quale detiene il bene:

reperito

Titolo: contratto di affitto fondi rustici

data di registrazione: 01/10/2019

corrispettivo di locazione: Euro/anno 3.600,00

congruo

data di scadenza del contratto: 31/12/2024

Il contratto di affitto è relativo solo alla stalla mapp. 408 ed ai terreni part. 406 e 410, mentre le part. 409, 405 e 403 sono escluse.

Lo stato di possesso delle part. 403, 405 e 409 è da ritenersi libero.

6. PROVENIENZA VENTENNALE

All'esecutato la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 29/06/2002 n. di rep. 87296 notaio Cavandoli Rodolfo sede Collecchio (PR) trascritto il 16/07/2002 nn. 14398/9660 da potere di

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Il compendio ricade in "Aree di pericolosità morfologica elevata" di cui all'art. 5.1.10 del RUE.

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievoli)

Ipoteca iscritta il 12.3.2004 n 1199 RP, a favore di

Ipoteca iscritta il 20.11.2009 n 5085 RP, a favore di

Ipoteca iscritta il 26.5.2010 n 2475 RP, a favore di

Pignoramento trascritto il 11.7.2022, n 11.638 RP, a favore di

8. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Il fabbricato è stato realizzato in forza della pratica edilizia n. 14/2002 del 31/01/2004 – pratica SUI 60/2002 del 11/02/2002.

Nell'immobile sono presenti le seguenti difformità, al netto delle tolleranze previste dall'art. 19 bis della L.R. 23/2004:

1. Diversa disposizione interna dei vani spogliatoio e wc;
2. Realizzazione di un porticato e di un box vacche su tutta la lunghezza del fronte W della stalla, ampliamento di mq 293 ca.
3. Mancata realizzazione fienile indipendente previsto nell'angolo NE del fabbricato principale

Si segnala inoltre che non risulta agli atti del Comune la fine lavori ed il collaudo delle opere strutturali ai fini della normativa sismica.

Per la regolarizzazione di quanto sopra è necessario depositare apposita pratica in sanatoria il cui costo, comprensivo di spese tecniche, è preventivabile in € 25.000,00.

Si segnala che l'U.T. ha avanzato riserve in merito alla possibilità di sanare l'ampliamento stante la normativa sismica attuale; senza un'apposita verifica progettuale non è possibile stabilire la regolarizzazione o meno dell'immobile (in caso negativo si dovrà procedere al ripristino dello stato assentito mediante demolizione della parti abusive).

La planimetria catastale è conforme allo stato rilevato

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sui beni non sono state eseguite indagini strutturali, fisiche, chimiche, geologiche e geofisiche e nemmeno sondaggi, ma solo rilievo a vista.

10. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione si rimanda all'apposito allegato.

Valore di stima del lotto: € 245.721,97

Detrazione costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali: € 25.000,00

A dedurre sull'importo netto abbattimento forfetario (v. quesito) del 20% pari ad € 44.144,39

11 INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore degli immobili al netto delle detrazioni € 176.577,58 che si arrotonda ad € 177.000,00 (diconsi euro centosettantasettemila)

12. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

Imposta di Registro

13. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

· Nei terreni sono presenti evidenti movimenti franosi.

14. CONFORMITA' RELAZIONE

Si attesta che la presente relazione, completa dei suoi allegati, è conforme alle disposizioni della L. 06 agosto 2015 n. 132.

Montechiarugolo, 05/01/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Casalini