



TRIBUNALE DI PARMA

Liquidazione controllata del patrimonio art.268 e segg. D.lgs. 83/22

Greco Laura - n° 13/2024”

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

RELATIVA AD UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D’USO

DI TIPO MISTO POSTO A CALESTANO (PR)

I.V.G.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile.....	3
2.2 Descrizione dei beni.....	5
3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001	13
3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili	13
4. PROVENIENZA	15
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	16
6. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	16
6.1 Calcolo della consistenza.....	16
6.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore.....	17
6.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene.....	19
7. CONCLUSIONI	21
ALLEGATI.....	22

1. PREMESSA

La sottoscritta, dott. Ing. Chiara Prati, con studio in Parma in V.le Solferino n°2 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n° 1775, veniva incaricata dalla rag. Antonella Lunini, liquidatore nominato dal Tribunale di Parma per il presente procedimento, di stimare i beni di proprietà della sig.ra Greco Laura, posti a Calestano (PR) in via Battilocchi n°3-5.

Per espletare l'incarico ricevuto non solo si è presa visione dello stato dei luoghi e delle condizioni in cui si trovano i beni, ma si è anche confrontato quanto rilevato in loco con la documentazione reperita presso i pubblici uffici, al fine di valutare non solo le caratteristiche intrinseche dei beni, ma anche la loro conformità urbanistico-catastale e tutti quei parametri che hanno un'incidenza sul valore di un immobile.

Per maggior chiarezza si procederà ad una descrizione dettagliata dei beni evidenziandone non solo le caratteristiche proprie, ma anche quelle della zona in cui si trovano, indicandone le caratteristiche generali, i riferimenti catastali, la provenienza e le condizioni di manutenzione, si procederà successivamente con la verifica della conformità urbanistico-catastale e solo alla fine ne verrà fornita la valutazione e la stima complessiva.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Caratteristiche identificative dell'immobile

Tipologia: piena proprietà di un fabbricato pluripiano con relative pertinenze, posto a Calestano in via Battilocchi n°3 e 5.

Titolare del bene: i beni sono in piena proprietà alla sig.ra Greco Laura.

Superficie Commerciale: circa 366,65 mq; tale superficie si riferisce al solo fabbricato non ricomprende quella dei terreni di pertinenza che circondano il fabbricato.

Numero dei Vani: 7,5 vani catastali; il numero dei vani catastali indicato è quello relativo alla porzione abitativa (unità sub.8).

Estremi Catastali: i beni oggetto della presente relazione risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calestano (PR), si precisa che il fabbricato è suddiviso in due distinte unità immobiliari:

- Porzione abitativa: foglio 15 mappale 147 sub.8, categoria A/3;
- Porzione con destinazione d'uso commerciale: foglio 15 mappale 147 sub.9, categoria C/1.

L'edificio è circondato da alcuni terreni di pertinenza così identificati al Catasto Terreni del Comune di Calestano (PR): foglio 15 mappale 180 e foglio 19 mappale 267.

Corrispondenza con il Catasto Terreni: si fa presente che l'area di sedime e circostante il fabbricato risulta così identificata al Catasto Terreni del Comune di Calestano: foglio 15 mappale 147 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 410 mq.



Foto 1 - Vista satellitare con individuazione fabbricato

Confini: come desumibile dall'estratto di mappa, il fabbricato ed il terreno ad esso circostante, considerati nel loro insieme, confinano ovest con la strada provinciale SP 15 che collega Calestano ai paesi e Comuni limitrofi, a sud parte con i mappali 208 e 209 del foglio 15 e parte con il mappale 624 del foglio 19, a ovest parte a salto con il torrente Baganza e parte con i mappali 208 e 209 del foglio 15, a nord con il mappale 148 del foglio 15.

Stato di possesso: al momento del sopralluogo i beni risultavano locati ed occupati da un soggetto terzo:

a) **dati del detentore:** Sig. Lai Tingfang, nato a Fujian (Cina) il 20/05/1969.

Codice fiscale: LAITGF69E20Z210A.

b) **Titolo in base al quale detiene il bene:**

Titolo: Contratto di locazione.

data di registrazione: 03/03/2022.

corrispettivo di locazione: € 800,00 mensili, si ritiene congruo il prezzo pattuito.

data di scadenza del contratto: 28/02/2026, il contratto è rinnovabile di altri quattro anni.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia.

2.2 Descrizione dei beni

Il fabbricato oggetto di relazione è un edificio indipendente da terra a tetto, circondato da una piccola porzione di area cortilizia esterna non recintata, in parte asfaltata e in parte lasciata a verde. L'edificio è costituito da tre distinti corpi di fabbrica realizzati in aderenza e in continuità tra loro, aventi altezze e tipologie costruttive differenti.



Foto 2 – Prospetto sud-est



Foto 3 – Prospetto fronte strada



Foto 4 – Prospetto nord-est



Foto 5 – Retro fabbricato prospetto ovest

Il corpo di fabbrica principale costituisce la porzione sud ed anche il nucleo più antico, ha forma rettangolare ed è costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato; il secondo corpo di fabbrica di più recente edificazione ha anche questa forma rettangolare ed è costituito da due soli piani fuori terra, mentre la porzione più recente (porzione nord-ovest) ha forma poligonale ed è costituito da un piano fuori terra e da un piano seminterrato.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante con l'impiego sia di laterizio che di paramenti in sasso, i solai intermedi e la copertura sono generalmente di tipo ligneo, con l'impiego di travi e travetti di legno e pianelle e/o tavelle in cotto e laterizio, mentre negli edifici di più recente edificazione solai e copertura sono in laterocemento. Il nucleo più antico esternamente presenta pareti in sasso lasciate a vista, mentre i corpi di fabbrica più recenti hanno le pareti intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'area in parte lasciata a verde ed in parte (porzione ovest) asfaltata a costituire una terrazza che si affaccia sul torrente Baganza.

All'interno del fabbricato sono state ricavate due distinte unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, ma comunicanti tra loro; al momento del sopralluogo nell'immobile non veniva svolta nessuna attività di tipo ricettivo, ormai dismessa da tempo, ma tutto l'immobile era utilizzato come abitazione.

Per una maggior chiarezza, si procederà ad una descrizione dettagliata dei singoli beni, così individuati, seguendone la suddivisione catastale:

- a) Porzione di edificio a destinazione d'uso residenziale, unità sub.8;
- b) Porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale, unità sub.9;
- c) Terreni agricoli.

A) Porzione di edificio con destinazione d'uso residenziale – Unità sub.8

L'unità sub.8 individua la porzione dell'immobile destinata a residenza è costituita da un locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato, una camera da letto comprensiva di servizio igienico posta al piano terra e da tutti i locali del piano primo e sottotetto.

Superficie Commerciale: circa 196,30 mq.

Numero dei Vani: 7,5 vani catastali.

Composizione interna e caratteristiche finiture: l'unità sub.8 è quella avente propriamente destinazione d'uso residenziale ed è costituita da diverse camere da letto e servizi igienici, ma è priva di locali destinati a zona giorno e alla cottura e preparazione dei cibi. In passato infatti, l'edificio era stato destinato ad attività ricettiva (bed&breakfast) per tale motivo in tale porzione di fabbricato sono state ricavate complessivamente 5 camere da letto e tre servizi igienici, mentre i locali di pertinenza sono destinati a cantina a livello del piano seminterrato e a soffitta a livello del piano sottotetto.

Tali locali sono stati in parte ristrutturati ed in genere presentano pavimenti in piastrelle di cotto o ceramica nelle camere da letto, mentre nei servizi igienici è stata posata della ceramica per realizzare sia i pavimenti che i rivestimenti presenti. I solai sono realizzati in legno con travi e travetti lasciati a vista così come le piastrelle e/o il perlinato presente. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e scuri in legno, mentre le porte interne sono generalmente in legno o in legno con specchiatura in vetro; i portoni di accesso al fabbricato sono in legno e di tipo non blindato.

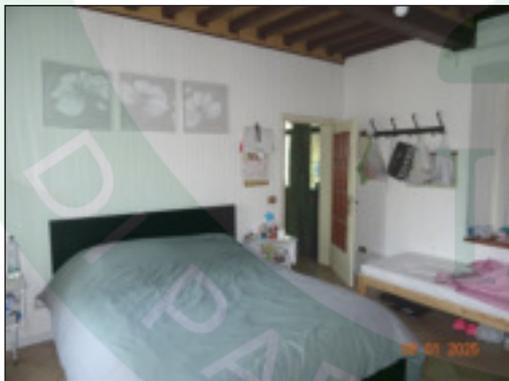


Foto 6 – Unità sub 8 piano terra

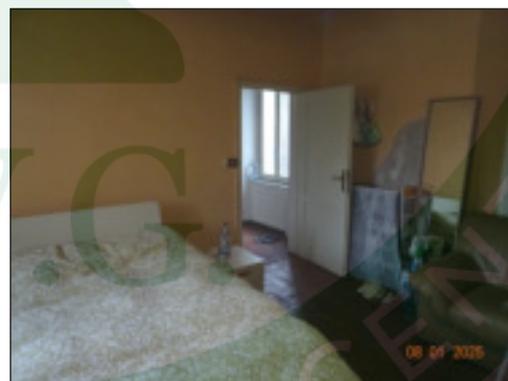


Foto 7 – Unità sub 8 piano primo



Foto 8- Unità sub 8 piano primo



Foto 9 - Unità sub 8 piano primo

Impianti:

- termico: autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori; si precisa che, come fatto presente dall'inquilino, l'immobile è servito da due distinte caldaie, entrambe poste nei locali annessi all'unità sub.9, in particolare una caldaia serve la porzione sud del fabbricato, mentre la seconda serve la porzione nord, in modo del tutto indipendente dalla suddivisione catastale dell'immobile.
- elettrico: l'impianto è generalmente realizzato sottotraccia.

Gli impianti sono apparsi datati e per gli stessi non è stata reperita nessuna certificazione e probabilmente sono conformi alla normativa vigente all'epoca in cui sono stati realizzati.



Foto 10 - Cantina



Foto 11 - Cantina



Foto 12 - Soffitta



Foto 13 - Soffitta

I locali accessori presentano finiture e dotazione impiantistica molto semplice e sono tutti privi dell'impianto di riscaldamento. In particolare, il locale ad uso cantina presenta pavimento in piastrelle di cotto, murature al grezzo in parte con il sasso lasciato a vista e in parte intonacate, mentre il soffitto è lasciato al grezzo ed è privo di intonaco. Il locale è dotato di una finestra il

cui serramento è di legno con vetro singolo e privo di elementi oscuranti, la porta interna e il portone di accesso sono in legno. Il locale è dotato del solo impianto elettrico realizzato fuori traccia.

I locali adibiti a soffitta, a cui si accede dal vano scala interno al fabbricato, occupano il secondo piano del fabbricato; i vani presentano pavimento in piastrelle di cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre la copertura in travi e travetti di legno e piastrelle è lasciata a vista. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo e scuretti interni sempre in legno. Nei locali è presente il solo impianto elettrico in parte fuori traccia e non funzionante al momento del sopralluogo.

Accessi: l'accesso a tale porzione di edificio avviene direttamente dalla pubblica via; l'ingresso principale dell'abitazione è una porta in legno posta sul prospetto est dell'edificio che immette sul vano scala che permette di accedere sia ai piani in elevazione, che alla cantina posta al piano seminterrato. L'accesso al locale cantina è reso possibile anche dall'area cortiliva esterna, grazie alla presenza di un'ulteriore accesso posto a livello del piano seminterrato in corrispondenza del prospetto ovest del fabbricato.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni del bene nel suo complesso sono discrete, nel corso del sopralluogo non sono emerse particolari problematiche o la necessità di eseguire particolari interventi di manutenzione, anche se alcune finiture sono ormai datate. Si segnala che sono stati riscontrati problemi di umidità in alcune delle camere da letto; tali problematiche non sembrano però avere un'origine strutturale, ma si ipotizza che siano riconducibili ad una gestione ed utilizzo non ottimale del bene e dell'impianto di riscaldamento.

B) Porzione di edificio con destinazione d'uso commerciale – Unità sub.9

L'unità sub.9 è la porzione di edificio con destinazione d'uso commerciale, un tempo adibita a bar-birreria; l'unità occupa tutta porzione nord del piano terra ed è completata da alcuni locali ad uso cantina posti al piano seminterrato.

Superficie Commerciale: circa 170,35 mq.

Composizione interna e caratteristiche finiture: l'unità occupa tutta la porzione nord del piano terra dell'edificio, in cui sono stati ricavati due locali ad uso bar-birreria, la cucina, magazzino e servizi igienici di pertinenza. Attualmente l'attività commerciale è dismessa ed i locali sono

utilizzati come zona giorno e cucina, dai locatari dell'immobile.

I locali presentano pavimentazione in ceramica e marmiglia, le pareti sono in genere intonacate e tinteggiate ad eccezione di alcune porzioni con il paramento in sasso lasciato a vista, anche i soffitti in legno hanno i travetti e le travi lasciate a vista. I servizi igienici di pertinenza che occupano tutta la porzione di edificio di più recente edificazione (porzione nord-ovest), presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e generalmente privi di elementi oscuranti; i serramenti dei servizi igienici invece sono in metallo; le porte interne sono in legno o in vetro e legno, mentre la porta di ingresso è in legno.

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con distribuzione di tipo tradizionale a radiatori, in uno dei locali principali è presente un camino, non in uso al momento del sopralluogo; l'impianto elettrico è in parte realizzato fuori traccia. Per gli impianti non è stata reperita alcuna documentazione e gli stessi non appaiono a norma.



Foto 14 – Ex birreria



Foto 15 – Ex birreria



Foto 16 – Zona cucina ex birreria



Foto 17 – Ex birreria

Sono di pertinenza al bene anche due locali ad uso cantina e deposito ricavati al piano seminterrato del fabbricato; al locale cantina posto nella porzione sud dell'edificio si accede dal vano scala interno al fabbricato o dall'area cortiliva esterna, mentre alla cantina ricavata nello spigolo nord si accede solamente dall'esterno e in particolare da un accesso ricavato sul retro del fabbricato (prospetto ovest).

Il locale cantina ricavato nello spigolo sud ovest del fabbricato principale, ha forma rettangolare ed è completato da un piccolo locale ad uso centrale termica, in cui si trova una delle caldaie che serve lo stabile. I locali presentano pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, la porta interna e quella di accesso sono entrambe legno.

Il locale ricavato nella porzione nord presenta finiture analoghe con pavimentazione in calcestruzzo battuto, pareti intonacate e tinteggiate, mentre il solaio in legno è lasciato a vista; la porta di ingresso è in legno, come la finestra dotata di vetro singolo. Il locale è privo di impianto di riscaldamento e dotato del solo impianto elettrico realizzato fuori traccia. Per accedere a tale locale si passa da un porticato che, in assenza di titolo, è stato parzialmente tamponato.

Condizioni di Manutenzione: le condizioni di tale porzione di edificio nel suo complesso sono discrete, nel corso del sopralluogo al bene non sono emerse particolari problematiche o la necessità di eseguire particolari interventi di manutenzione. Si rammenta tuttavia che finiture ed impianti sono datati e risalenti all'epoca di ristrutturazione del bene e nel caso si dovesse utilizzare l'immobile in conformità alla sua destinazione d'uso gli stessi dovrebbero essere soggetti ad un'attenta revisione e molto probabilmente ammodernati.

C) Terreni – Foglio 15 mappale 180 e foglio 19 mappale 267

Tipologia: il compendio è completato da alcuni terreni che circondano l'edificio e risultano così identificati al Catasto Terreni del Comune di Calestano:

Tabella 1- Identificativi catastali terreni

Foglio	Mappale	Sup. (mq)	Qualità/Cat.
15	180	1020,00	Bosco ceduo
19	267	1260,00	Seminativo

Mentre l'area di sedime e circostante in parte il fabbricato risulta così identificata al Catasto Terreni del Comune di Calestano: foglio 15 mappale 147 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 410 mq.

I terreni sono in parte lasciati a verde (prato e bosco) e in parte (mappale 147) in corrispondenza del retro e del fronte del fabbricato adibiti ad area cortilizia asfaltata.

Estensione: complessiva catastale dei mappali circa 2.280 mq, escluso il mappale 147.

Destinazione urbanistica: come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale, i terreni sono così classificati nel PRG previgente:

- Zona di deflusso della piena (art. 55 ter) – Ambito A1 Alveo;
- Zone per attrezzature sportive ad uso collettivo (art. 67);

Inoltre tali aree ricadono in tutto o in parte all'interno dei perimetri sottoposti a:

- Aree Eb (art. 59);
- Aree vincolate con D.M. del 1/8/1985 (Galassini) (art. 65 bis);
- Fasce di rispetto stradale (art. 74);
- Fasce di rispetto fluviale – Fascia C;
- Viabilità Storica e Panoramica (art. 51);
- Fasce laterali di 150 m dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) (art. 55 quater).

Stato di manutenzione: i terreni non sono coltivati e si trovano in discrete condizioni. Si precisa che solo una parte dei terreni è pianeggiante, la maggior parte del mappale 180 a ridosso del torrente Baganza è in forte pendenza e di difficile sfruttamento.

2.3 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

I beni oggetto di perizia sono posti sulla strada provinciale che conduce al Comune di Calestano, in prossimità dell'accesso del paese per chi proviene da Parma. Il Comune di Calestano piccolo centro della montagna ovest della provincia di Parma, è posto a circa 30 km dalla città. Il Comune è facilmente accessibile e dotato di tutti i servizi e servito dai mezzi pubblici che lo collegano più volte al giorno con la città di Parma e i comuni limitrofi.

3. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001

3.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie e conformità degli immobili

L'immobile oggetto di relazione è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente sono stati presentati diversi titoli edilizi che, nell'arco degli anni, hanno ampliato l'edificio e parzialmente modificato la sua destinazione d'uso. I titoli depositati sono:

- Nulla Osta n°1243/1977 del 18/04/1977, relativo al rifacimento della copertura del fabbricato;
- CV (Condomo Edilizio) n°173/1986 del 01/03/1989, relativo a modifiche prospettiche e parziale cambio di destinazione d'uso di alcuni locali; per tale titolo è stata rilasciata in data 16/03/1989 l'abitabilità n°145;
- Autorizzazione n°36/1988 del 22/09/1988, inerente alla demolizione di un vecchio pollaio;
- Autorizzazione n°37/1988 del 22/09/1988, inerente al recupero ai fini abitativi di un edificio ad uso cantina e deposito;
- Autorizzazione n°56/1992 del 14/11/1992, per opere di manutenzione straordinaria inerenti alla copertura e alle facciate del fabbricato;
- DIA (Denuncia di Inizio Attività) n°32/1998 del 15/05/1998, inerente ad opere di manutenzione straordinaria per rifacimento impianti, della copertura dell'edificio e all'esecuzione di piccoli interventi di consolidamento;
- C.E. (Concessione Edilizia) n°09/1999 del 02/03/1999 e successiva DIA di variante n° 3.752 del 31/07/1999 inerenti al sopralzo dell'edificio e alla sua ristrutturazione, per tale titolo in data 30/09/1999 è stata rilasciata l'agibilità n°09/1999;
- CIA (Comunicazione d'Inizio Attività) n°17/2012 del 28/05/2012, inerente alla realizzazione di una parete divisoria interna nei servizi igienici della birreria;
- CIA n°38/2012 del 20/09/2012, inerente ad opere di manutenzione delle facciate.

Nel corso del sopralluogo ai beni si è rilevato che non vi è conformità né dal punto urbanistico-edilizio, né catastale. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Piano seminterrato**, i locali del piano interrato sono generalmente conformi a quanto

indicato nelle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei vani che ricadono comunque nelle tolleranze ammesse dalla norma, unica eccezione riguarda una porzione di uno dei corpi di fabbrica secondari di più recente realizzazione. Infatti, il piano terra (seminterrato) della porzione di edificio in cui sono stati i servizi igienici della birreria, doveva essere costituito da un porticato aperto invece in assenza di titolo, lo stesso è stato parzialmente tamponato con la posa in opera di blocchi tipo H, pannelli di legno e altro materiale di recupero.

- **Piano terra**, anche i locali di tale piano sono generalmente conformi a quanto indicato nelle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi, ad eccezione di qualche lieve difformità nelle dimensioni dei vani e a modifiche interne realizzate nei locali ad uso servizio igienico della ex birreria: In particolare si è rilevata la posa in opera di una parete divisoria interna a modificare le dimensioni dei servizi igienici ivi presenti.

Anche le altezze dei locali sono leggermente differenti da quanto riportato nelle planimetrie allegate ai titoli edilizi, ma ricadono comunque nelle tolleranze ammesse dalla norma.

- **Piano primo**, i locali sono generalmente conformi a quanto indicato nelle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi e a quella catastale.
- **Piano secondo-sottotetto**, i locali sono generalmente conformi a quanto indicato nelle planimetrie allegate agli ultimi titoli edilizi e a quella catastale, si sono riscontrate lievi differenze nelle altezze minime dei vani.

Si segnala inoltre la presenza di un probabile refuso nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia del 2009, in cui sia il vano tecnico del piano seminterrato annesso alla birreria, che i locali del sottotetto sono indicati non come “vano tecnico” e “soffitta”, in analogia alla planimetria catastale, ma quali “WC”. Vista la corretta descrizione dei locali nella relazione tecnica allegata alla pratica e dato che gli stessi sono effettivamente utilizzati quali locale tecnico e deposito-soffitta, si ipotizza che l’errata indicazione in planimetria sia da imputarsi ad un refuso grafico del tecnico che a suo tempo aveva presentato la pratica.

Si fa inoltre presente che nell’estratto di mappa (mappale 147) è ancora presente il piccolo fabbricato adibito a pollaio e demolito nel 1988, per tale motivo si dovrà provvedere anche ad un

aggiornamento cartografico Pregeo.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Calestano e da un colloquio avuto con il geom. Ghillani dello stesso ufficio, è emerso che le difformità riscontrate sono sanabili dietro il pagamento di una sanzione. Per sanare le difformità riscontrate, trattandosi anche di varianti prospettiche, dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria, il cui importo minimo è stato stimato pari a € 2.000,00. Inoltre, come appreso dal confronto con il tecnico comunale, poiché, la zona in cui si trovano i beni è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 45/2004, contestualmente alla presentazione della sanatoria, dovrà essere presentata un'istanza alla Soprintendenza, al fine di verificare la compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in difformità, la cui oblazione minima ammonta a 1.200,00 €.

A tale importo dovrà aggiungersi il compenso del tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e che, una volta rilasciato il titolo, dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché all'aggiornamento planimetrico del Catasto Terreni stante la demolizione del vecchio pollaio ancora presente in mappa; tale compenso è stato stimato pari a € 4.000,00.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione della pratica edilizia in sanatoria una volta che questa sarà presentata. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

In alternativa alla presentazione della pratica in sanatoria, si potrebbe optare per il ripristino dello stato dei luoghi, rimuovendo i tamponamenti parziali del porticato realizzati in economia e ripristinando le vecchie pareti interne del servizio igienico; l'importo di tali opere sarebbe inferiore a quello necessario per presentare la pratica in sanatoria.

4. PROVENIENZA

I beni oggetto di relazione sono pervenuti alla sig.ra Greco Laura in parte e per la quota di 2/3 avendoli comprati dalle sig.re Greco Arnalda e Serena, a mezzo di atto di compravendita a

ministero dott. Mario Rossi, rep. 15.325 del 10/02/1999, trascritto a Parma il 19/02/1999 ai nn. 2.727 reg. gen. e 2.000 reg. part.

La rimanete quota di 1/3, apparteneva già alla sig.ra Greco, avendola ella ricevuta in eredità dai genitori a mezzo di denuncia di successione, dal padre sig. Greco Michele, denuncia del 21/01/1991, trascritta a Parma il 04/03/1991 ai nn. 3.377 reg. gen. e 2.616 reg. part. e dalla madre sig.ra Nosari Ester, denuncia del 15/07/1991, trascritta a Parma il 08/06/1996 ai nn. 8.653 reg. gen. e 6.511 reg. part. In data 19/02/1999 ai nn. 2.726 reg. gen. e 1.999 reg. part. è stata trascritta l'accettazione di eredità della sig.ra Nosari Ester, atto del dott. Stefano Spagnamusso rep. 11.422 del 26/06/1991.

Si fa presente che per i soli terreni (mappale 180 del foglio 15 e mappale 267 del foglio 19), in visura viene riportata la dicitura "*passaggi intermedi da verificare*", ma nelle ispezioni ipotecarie fatte dalla scrivente, i terreni sono trascritti in modo del tutto analogo ai fabbricati, per cui però tale dicitura invece non è indicata.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In data 15/01/2025 è stata eseguita una ispezione ipotecaria al fine di verificare la presenza di vincoli e oneri gravanti sui beni, da cui risulta una sola formalità gravante i fabbricati, ma non i terreni. tratta in particolare di un'iscrizione nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Parma il 20/07/2012 ai nn. 1.875 reg. part. e 12.352 reg.gen., a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. per 97.500,00 € di cui € 65.000,00 di capitale. Si precisa che tale ipoteca grava sui soli mappali 147 sub.8-9 del foglio 15.

6. CONSISTENZA DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

6.1 Calcolo della consistenza

Nelle tabelle seguenti sono stati riportati alcuni parametri del bene e in particolare il conteggio della superficie lorda, oltre alla superficie commerciale con i relativi coefficienti da cui è stata ricavata.

Tabella 2 - Calcolo superfici e consistenze unità immobiliari

PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA	COEFF.	SUPP.COMM
--------------	------------------	------------------	---------------	------------------

Porzione abitativa unità sub.8				
Seminterrato	Cantina	27,25 mq	50%	13,63 mq
Terra	Camera e servizio	34,09 mq	100%	34,09 mq
Primo	Camere da letto e servizi igienici	114,92 mq	100%	114,92 mq
Sottotetto	Soffitta	67,28 mq	50%	33,64 mq
Totale		243,54 mq		196,28 mq
Porzione commerciale unità sub.9				
Seminterrato	Cantine	69,26 mq	50%	34,63 mq
Seminterrato	Vano tecnico	7,41 mq	50%	3,71 mq
Seminterrato	Porticato	15,10 mq	25%	3,78 mq
Terra	Locali ex birreria	108,24 mq	100%	108,24 mq
Terra	Servizi igienici	20,00 mq	100%	20,00 mq
Totale		224,91 mq		170,35 mq

Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto depositate presso gli uffici comunali o conservate presso l'Agenda del Territorio, verificate con misurazioni prese in corso di sopralluogo. Si precisa che la superficie del vano scala, a livello del piano seminterrato e terra, è stata assegnata all'unità sub.9 a destinazione d'uso commerciale, mentre a livello del piano primo e sottotetto è stata attribuita all'unità sub.8; la superficie del vano scala è stata computata assegnandole un coefficiente analogo a quello degli altri vani del piano.

Nella valutazione delle superfici sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione, sotto riportati:

muro esterno: 100%

- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra diverse unità: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 50%.

6.2 Valutazioni fornite da banche dati o da operatori del settore

Di seguito vengono riportate le quotazioni immobiliari e le valutazioni reperite dalla scrivente con indicata la fonte da cui sono state desunte:

a) FONTE: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: primo semestre 2024)

- **Comune di Sala Calestano - Centrale - Capoluogo**

- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 520,00 (min.) / 610,00 (max.);
- Tipologia: Ville e villini – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 550,00 (min.) / 690,00 (max.);
- Tipologia: Negozi – Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato (€/mq): 485,00 (min.) / 570,00 (max.).

**b) FONTE: Borsa Immobiliare di Parma, a cura della Camera di Commercio di Parma
(periodo di riferimento: secondo semestre 2023)**

- **Comune di Calestano (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni– I Fascia (nuovo o ristrutturato)
 - Valore di mercato (€/mq): 1.300,00 (min.) / 1.500,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni– II Fascia (da ristrutturare)
 - Valore di mercato (€/mq): 380,00 (min.) / 550,00 (max.).

**c) FONTE: Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia, a cura della Federazione
Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (periodo di riferimento: edizione 2024)**

- **Comune di Calestano (PR)**
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Nuovo o ristrutturato
 - Valore di mercato (€/mq): 1.150,00 (min.) / 1.350,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: buono
 - Valore di mercato (€/mq): 500,00 (min.) / 800,00 (max.);
 - Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: da ristrutturare
 - Valore di mercato (€/mq): 100,00 (min.) / 250,00 (max.).

**d) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Agenzia delle Entrate (periodo di
riferimento: 2023)**

- **Regione Agraria n. 4 – Medio Parma - Comune di Calestano**
 - Coltura: Seminativo di montagna – Valore agricolo (€/Ha): 4.275,00;
 - Coltura: Bosco ceduo – Valore agricolo (€/Ha): 3.800,00;

e) FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Regione Emilia Romagna (periodo di riferimento: 2024)

• **Regione Agraria n. 4 – Medio Parma - Comune di Calestano**

- Coltura: Seminativo e seminativo arborato di montagna – Valore agricolo (€/Ha): 4.275,00;
- Coltura: Bosco ceduo – Valore agricolo (€/Ha): 3.800,00 -1.900,00.

6.3 Considerazioni estimative e valutazione del bene

Per conoscere il valore in linea di compravendita dell'immobile si è utilizzato il metodo di stima comparativo, basato sulle risultanze di mercato per beni analoghi in zona e con riferimento all'attualità. I valori di riferimento per i fabbricati sono stati desunti da diverse banche dati immobiliari e assumendo informazioni per quanto riguarda il più probabile valore di mercato nella zona, per immobili simili oggetto di recente compravendita.

La stima dei beni è stata fatta tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, delle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trovano i beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale. In particolare, si è tenuto conto delle caratteristiche dei diversi cespiti e del loro grado di finitura.

Rispetto ai valori indicati dalle Banche Dati ufficiali, il valore per l'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di tutti quei fattori di pregio o deprezzamento di cui godono i beni e che ne influenzano il valore, di seguito meglio specificati.

- **Tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;** come fatto presente l'immobile è suddiviso in due distinte unità immobiliari aventi destinazione d'uso promiscuo, essendo l'unità sub.9 destinata ad attività commerciale. Negli ultimi anni poi l'immobile era stato utilizzato come bed&breakfast, questo ha fatto sì che di fatto l'unità adibita ad abitazione sia priva di uno spazio e una zona giorno, essendovi state realizzate solo camere da letto e servizi igienici.

Al momento del sopralluogo l'immobile locato, veniva utilizzato come semplice abitazione utilizzando come zona soggiorno-pranzo i locali un tempo adibiti ad attività commerciale (birreria). Tale utilizzo avviene in difformità a quanto licenziato e per tale motivo, nel caso in cui si decidesse di adibire l'intero bene a residenza, sarebbe necessario presentare in Comune

una pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso.

- **Ubicazione dell'immobile;** i beni oggetto di perizia sono ubicati poco distanti dall'ingresso del paese di Calestano, piccolo comune della Val Baganza, abbastanza ricercato come località di villeggiatura durante il periodo estivo. L'immobile tuttavia allo stato attuale poco si presta ad essere utilizzato come seconda casa, non solo perché parte di questo è destinato ad attività commerciale, ma soprattutto perché il bene è ubicato proprio a ridosso della strada provinciale che conduce al centro del paese e soprattutto non gode di un'ampia area esterna, che è quanto viene maggiormente richiesto da coloro che sono alla ricerca di una seconda casa.
- **Condizioni di manutenzione;** sebbene l'immobile sia abitabile e le sue condizioni di manutenzione generali possano ritenersi discrete, si ritiene di evidenziare che lo stesso dovrebbe essere sottoposto ad un generale intervento di manutenzione al fine di rinnovarne le finiture e la dotazione impiantistica, soprattutto nel caso in cui si decidesse di uniformare la destinazione d'uso delle due unità immobiliari attualmente ad uso promiscuo.

Da quanto sopra esposto dalle indagini svolte è corretto, a parere della scrivente, attribuire ai beni un valore di 450,00/500,00 €/mq, per cui moltiplicando tale importo per le superfici prima determinate si ottiene che il valore del compendio immobiliare oggetto di relazione, considerato nella sua totalità, comprensivo dell'area cortilizia (mappale 147) esterna che lo circonda e tenuto conto di quanto precedentemente esposto, leggermente arrotondato, risulta essere ricompreso tra € 165.000,00-183.325,00.

Al valore così ottenuto bisogna aggiungere quello dei due piccoli appezzamenti di terreno che completano il compendio; per determinarne il loro valore si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi per il 2024 assumendo un valore di 4.500,00 €/ha, da cui si ottiene che il valore di entrambi gli appezzamenti, leggermente arrotondato, possa essere assunto pari a € 1.000,00. Il valore dell'intero compendio risulta quindi essere ricompreso tra € 166.000,00-184.325,00.

Da tale valore è necessario detrarre i costi che dovranno essere sostenuti per sanare il bene presentando le relative pratiche sia in Comune che presso la locale Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, che vengono di seguito riportati:

- Importo sanzione amministrativa comminata dal Comune di Calestano a seguito della

presentazione della pratica in sanatoria in virtù delle difformità riscontrate nelle diverse unità immobiliari: € 2.000,00 minimo;

- Importo sanzione amministrativa inerente alla compatibilità paesaggistica: € 1.200,00 minimo;
- Importo diritti di segreteria richiesti dal Comune di Calestano a seguito della presentazione delle pratiche in sanatoria e della conformità paesaggistica, in virtù delle difformità riscontrate: € 110,00;
- Competenze tecniche per la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Calestano della pratica in sanatoria e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali (pratiche PREGEO e DOCFA), nonché dell'elaborato planimetrico: € 4.000,00 (valutazione indicativa media di mercato al netto di oneri di previdenza ed I.V.A. di legge dovuta);
- Importo diritti di segreteria richiesti dall'Agenzia Entrate-Servizi Catastali per l'aggiornamento delle mappe: circa € 250,00 (importo dovuto alla data attuale).

Ancora una volta si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione delle pratiche edilizie in sanatoria una volta che queste saranno presentate. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

Detraendo il valore delle spese che sarà necessario sostenere per sanare gli immobili stimato in circa € 7.560,00 il valore complessivo dei beni oggetto di relazione risulta essere ricompreso tra i € 158.000,00-177.000,00; considerando pertanto un valore medio leggermente arrotondato si ritiene che al bene possa essere attribuito un valore di **€ 165.000,00 (centosessantacinquemila/00 euro)**.

7. CONCLUSIONI

Il bene oggetto di stima è un edificio indipendente da terra a tetto con relative pertinenze posto nel Comune di Calestano in prossimità dell'ingresso del paese. L'immobile è suddiviso

catastalmente in due unità immobiliari ad uso promiscuo ed è completato da due piccoli appezzamenti di terreno, posti in prossimità del fabbricato. Il bene, attualmente locato, si trova generalmente in discrete condizioni di manutenzione, anche se sarebbero da prevedersi interventi di manutenzione ed ammodernamento sia alla dotazione impiantistica, che alle finiture, ormai datate. In corso di sopralluogo si è riscontrato che nell'immobile sono stati realizzati, in assenza di titolo, alcuni interventi di manutenzione straordinaria, per i quali dovrà essere presentata presso il Comune di Calestano, una pratica in sanatoria.

Dalle analisi e indagini eseguite e dalle considerazioni espresse ai precedenti paragrafi, la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima, decurtate le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate, risulti essere pari a **€ 165.000,00 (centosessantacinquemila/00 euro)**.

Confidando di aver bene espletato l'incarico ricevuto, la sottoscritta resta comunque a disposizione del magistrato e della rag. Lunini per ogni eventuale chiarimento.

Parma, 05/02/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Chiara Prati

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura e planimetrie catastali;
- 3) Copia dei titoli edilizi depositati presso il Comune di Calestano (PR);
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5) Ispezione ipotecarie e relative note;
- 6) Contratto di locazione.