



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**RELATIVA AGLI EDIFICI DI CIVILE  
ABITAZIONE CON PERTINENZE E AREA  
CORTILIZIA POSTI -----**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 165/2024 R.G.E.**

**GIUDICE: DOTTOR SALVATORE DI CARLUCCIO**

**ESECUTATO: -----**

**CREDITORE PROCEDENTE: -----**

**CONSULENTE TECNICO: ARCHITETTO GIANLUIGI FERRARI**

**nominato con provvedimento in data: 21/11/2024**

**QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 25/11/2024**

## RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

### I

#### **1. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Come espressamente richiesto dal quesito, si è provveduto preliminarmente a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., al riguardo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (relazione a firma del dottore Candore Carmelo del 11/11/2024) non includendo nessuna altro documento (ad esempio planimetrie catastali, mappe catastali, certificato di residenza, atto di matrimonio, atto di morte, eccetera).

La certificazione notarile risale fino alla data del 25/09/1981 e quindi è antecedente di oltre un ventennio al presente pignoramento, che è stato trascritto in data 24/10/2024.

Si fa presente che nella relazione notarile il notaio certifica i dati catastali attuali dei beni ma non i dati catastali storici degli immobili.

#### **2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO**

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

Il: -----

Codice fiscale: -----

Deceduto il: -----

Si specifica che con provvedimento n. -----, emesso nel procedimento ----- dal Tribunale di Parma, veniva nominato, quale Curatore dell'eredità giacente del signor -----, il Dottor -----

#### **2.1. RECAPITI:**

Telefono studio professionale Dottor -----

### II

#### **1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO**

-----

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

C'è corrispondenza.

Si segnala solo una piccola imprecisione: i mappali -----, non individuano dei fabbricati rurali ma bensì dei terreni agricoli con qualità "incolti produttivi".

Sono oggetto della presente perizia tre fabbricati contigui tra loro, di cui due ad uso civile abitazione e uno con destinazione a locali di deposito, con area cortiliva, oltre a due piccoli appezzamenti di terreni agricoli situati nelle vicinanze dei fabbricati di cui sopra.

I fabbricati ad uso civile abitazione con le loro pertinenze così come i terreni agricoli, sono posti in -----

Le unità immobiliari in questione, edifici e terreni agricoli, risultano intestati, per la quota di 1/1 a ----- (proprietario esecutato).

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:

-----

## **3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il sottoscritto, vista la distribuzione dei locali delle abitazioni e le caratteristiche delle loro pertinenze oltre a quelle dei terreni agricoli, ritiene che essi siano indivisibili e costituiscano un unico lotto.

## **4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'**

-----

## **5. CREDITO FONDIARIO**

-----

## 6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

I beni non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

### III

#### BENI POSTI IN:

-----

#### 1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

Il: -----

Codice fiscale: -----

Deceduto il: -----

#### 2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno.

#### 3. IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

- Diritto reale pignorato:

quota del 100% della piena proprietà intestata a -----  
(proprietario esecutato).

- Indirizzo:

-----

- Tipologia (*appartamento, negozio, ecc.*)

- Case di civile abitazione (-----) che si articolano su tre livelli (terra, primo e secondo), fabbricato accessorio (-----) avente destinazione come locali di deposito, e area cortiliva.

- Appezzamenti di terreni agricoli.

- Piani: gli edifici a destinazione abitativa constano di tre piani fuori terra (terra, primo e secondo). L'edificio con destinazione a locali di deposito consta di tre piani (primo, secondo e terzo).

- Superficie Commerciale:

Superficie commerciale appartamento piano terra (-----):  
35,15 mq (circa).

Superficie commerciale appartamento piano primo (-----):  
35,15 mq (circa).

Superficie commerciale appartamento piano secondo (-----):  
35,15 mq (circa).

Superficie commerciale cantina piano terra (-----): 28,39 mq  
(circa).

Superficie commerciale appartamento piano primo (-----):  
56,79 mq (circa).

Superficie commerciale appartamento piano secondo (-----):  
56,79 mq (circa).

Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano primo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).

Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano secondo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).

Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano terzo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).

Superficie commerciale terreno agricolo (-----): 190,00 mq  
(circa).

Superficie commerciale terreno agricolo (-----): 650,00 mq  
(circa).

- Numero dei vani e consistenza catastale:

- ◆ 58 mq, riferibili al costruito (-----);
- ◆ 5,0 vani, riferibili al costruito (-----);
- ◆ 6,0 vani, riferibili al costruito (-----).

- Superficie catastale totale:

- ◆ 46 mq, riferibili al costruito (-----);
- ◆ 104 mq, riferibili al costruito (-----);
- ◆ 118 mq, riferibili al costruito (-----);
- ◆ 190 mq, riferibili al terreno agricolo (-----);
- ◆ 650 mq, riferibili al terreno agricolo (-----);
- ◆ 100 mq, riferibili al terreno agricolo (-----);
- ◆ 28 mq, riferibili al terreno agricolo (-----).

- Superficie catastale totale escluse aree scoperte:

- ◆ 104 mq, riferibili al costruito (-----);
- ◆ 118 mq, riferibili al costruito (-----).

- Estremi Catastali:

*Edificio adibito a deposito:*

-----

*Edificio abitativo:*

-----

*Edificio abitativo:*

-----

*Terreno agricolo:*

-----

*Terreno agricolo:*

-----

*Terreno agricolo:*

-----

*Terreno agricolo:*

-----

Le unità immobiliare sopra individuate, risultano catastalmente intestate per la quota di  
1/1 a ----- (proprietario esecutato).

Corrispondenza con il catasto terreni per gli interi edifici nel loro insieme, ossia area coperta della casa e del fabbricato pertinenziale e area scoperta di pertinenza:

-----

- Con i seguenti confini di proprietà (dedotti dall'atto di compravendita):

◆ Edificio adibito a deposito (foglio 65, mappale 60 sub. 3)

-----

◆ Edifici abitativi e aree di pertinenza (foglio 65, mappali 747 e 746 sub. 1)

-----

◆ Terreni agricoli (foglio 65, mappali 26, 28, 751)

-----

◆ Terreno agricolo (foglio 65, mappale 749)

-----

- Eventuali millesimi di proprietà:

Essendo l'intera proprietà riferibile a -----, non esistono, ovviamente, delle tabelle millesimali.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

##### **a) Caratteristiche dell'immobile:**

- Tipologia dello Stabile e dei Cespiti:

◆ *Stabile*: tre porzioni di fabbricati, due a uso civile abitazione e uno destinato a deposito, contigui tra loro, con area cortiliva.

◆ *Cespiti*: tre porzioni di fabbricati, due a uso civile abitazione e uno destinato a deposito, contigui tra loro, con area cortiliva. Vi sono inoltre due piccoli appezzamenti di terreno a destinazione agricola posti a pochi metri dall'edificato.

- Superficie Commerciale:

Superficie commerciale appartamento piano terra (-----):  
35,15 mq (circa).

Superficie commerciale appartamento piano primo (-----):  
35,15 mq (circa).

Superficie commerciale appartamento piano secondo (-----):  
35,15 mq (circa).

Superficie commerciale cantina piano terra (-----): 28,39 mq  
(circa).

Superficie commerciale appartamento piano primo (-----):  
56,79 mq (circa).

Superficie commerciale appartamento piano secondo (-----):  
56,79 mq (circa).

Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano primo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).

Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano secondo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).

Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano terzo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).

Superficie commerciale terreno agricolo (-----): 190,00 mq  
(circa).

Superficie commerciale terreno agricolo (-----): 650,00 mq  
(circa).

- Composizione interna:

Essendo pessimo lo stato di manutenzione del costruito, non è possibile l'accesso ai vari beni per motivi di sicurezza per via di possibili crolli o cedimenti. A fronte di quanto appena affermato, la disposizione interna non è materialmente né rilevabile né verificabile, pertanto si rimanda alle planimetrie catastali che sono l'unico elemento in grado di far comprendere l'articolazione spaziale della casa e dell'edificio a uso deposito.

- Accessi:

l'accesso alla casa di civile abitazione, alle sue pertinenze, all'area corilizia, avviene dalla -----.

L'accesso ai terreni agricoli avviene sempre dalla -----.

- Condizioni di Manutenzione:

Essendo pessimo lo stato di manutenzione del costruito, non è possibile l'accesso ai vari beni per motivi di sicurezza per via di possibili crolli o cedimenti, pertanto le informazioni di seguito riportate sono prese da una visione esterna del costruito. Gli immobili sono in totale stato di abbandono, con una facciata completamente ricoperta da vegetazione infestante, con alcune parti parzialmente crollate, tetto e solai interni, e con gli infissi mancanti.

Lo stato di manutenzione dei terreni agricoli è buono.

- Caratteristiche Strutturali (pavimenti, infissi ecc.)

CASA DI CIVILE ABITAZIONE

- ◆ Porta d'ingresso: in legno del tipo non blindato.
- ◆ Porte interne: non rilevabili.
- ◆ Infissi: non presenti.
- ◆ Scuri: non presenti.
- ◆ Pavimenti: non rilevabili
- ◆ Battiscopa: non rilevabili.
- ◆ Davanzali finestre (interni): non rilevabili.
- ◆ Davanzali finestre (esterni): in pietra, ove presenti.
- ◆ Soglie portefinestre: non rilevabili.
- ◆ Pareti: non rilevabili.
- ◆ Soffitti: non rilevabili.
- ◆ Cucina/e: non rilevabili.
- ◆ Bagno/i: non rilevabili.

- Impianti:

non rilevabili.

FABBRICATO UTILIZZATO COME DEPOSITO

Non rilevabile.

TERRENI AGRICOLI

I terreni a destinazione agricola sono situati a pochi metri dell'edificato di proprietà del signor -----e si presentano con l'erba tagliata e quindi in ordine.

**b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:**

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive:

I fabbricati e le loro pertinenze oggetto di valutazione, così come i terreni agricoli, si trovano in frazione -----che è costituita da un piccolo nucleo di case sparse, circondata da campi e colline destinati all'agricoltura o a bosco. Come si può ben intendere, frazione -----è completamente priva di servizi (negozi, scuole, supermercati, banche, farmacie, eccetera) e pertanto bisogna recarsi a ----- (Parma), che dista circa 4 chilometri, per poter usufruire di tutta quella serie di attività necessarie alla vita di tutti i giorni. La toponomastica è chiara per cui non si hanno delle difficoltà nell'individuare frazione -----.

L'edificio è individuato nella tavola numero CT 05/07 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di ----- (Parma), ed è posto in zona classificata come "Edifici sparsi in zona rurale" regolata dall'articolo 3.2.25 "Disposizioni generali per il recupero degli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio).

Non servito da mezzi pubblici.

**5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO**

(in cui sono comprese le unità immobiliari se condominiale)

- Accessi (pedonale e carrabile):

l'accesso pedonale al compendio immobiliare non esiste.

L'accesso carrabile è posto lungo la pubblica via, -----, ed è costituito da uno scivolo in terreno costipato, senza che vi sia alcuna delimitazione fisica (cancello, sbarra, eccetera) tra la pubblica via e la proprietà privata.

- Piani: la casa di civile abitazione si articola su tre livelli (terra, primo e secondo); il fabbricatto accessorio utilizzato come deposito ha anch'esso tre livelli (primo, secondo e terzo).

- Enti condominiali (se reperito produrre regolamento condominiale):  
essendo l'intera proprietà riferibile a -----, non esistono, ovviamente, degli spazi condominiali.

- ◆ Facciate: i prospetti dei differenti corpi di fabbrica (case d'abitazione, fabbricato a uso deposito) sono in sassi.
- ◆ Cornicioni: crollati o non rilevabili.
- ◆ Lattoneria e pluviali: non presente.
- ◆ Copertura: in tegole o in pietra, ove presente.
- ◆ Balconi: non presenti.
- ◆ Porta ingresso all'edificio abitativo: a due ante in legno.
- ◆ Scale interne edifici abitativi: non rilevabile.

#### **Dati dell'Amministratore**

Essendo l'intera proprietà riferibile a -----, non esiste, ovviamente, l'amministratore condominiale.

#### **6. STATO DI POSSESSO**

Gli edifici di civile abitazione, il fabbricato accessorio adibito a deposito, e, naturalmente, l'area cortiliva, sono liberi da cose o persone e pertanto restano nella disponibilità della proprietà, e cioè di -----.

Sulla base di una indagine condotta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data 05/12/2024 per sapere dell'eventuale esistenza o meno di contratti d'affitto sui terreni agricoli, gli stessi risultano liberi da cose o persone e pertanto restano nella disponibilità della proprietà, e cioè di -----.

#### **7. PROVENIENZA VENTENNALE**

-----

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

*vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni.*

La Tavola n. 3 della “Carta inventario delle frane dell’Emilia Romagna – edizione ottobre 2018” a cura del “Servizio Geologico Sismico e dei Suoli - Regione Emilia Romagna”, individua la località di ----- con colorazione bianca, che vuol dire che nella località in questione non sono presenti movimenti franosi.

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- ◆ ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Piacenza --  
-----
- ◆ ipoteca legale, ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01, iscritta a Piacenza -----

E dalle seguenti trascrizioni:

- ◆ Atto tra vivi, compravendita, trascritto a Piacenza -----
- ◆ Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale, trascritto a Piacenza -----  
-----
- ◆ Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, trascritto a Piacenza ---  
-----

## **9. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001**

Lo scrivente ha fatto accesso all’ufficio tecnico del Comune di -----  
--in data 10/01/2025, ma da una ricerca eseguita dal tecnico comunale preposto a tale servizio, non sono stati rinvenuti dei provvedimenti urbanistici richiesti e rilasciati dal Comune di ----- (Parma) per gli immobili pignorati.

A titolo meramente informativo, si segnala che era stato richiesto, ma non rilasciato, al Comune di -----il seguente provvedimento urbanistico:

♦ Domanda di Permesso di Costruire, numero di protocollo 1703, presentata il 03/04/2007, a nome di -----

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di -----

----- (Parma):

- *edificio di abitazione* (-----):

♦ non esistendo alcuna planimetria di progetto, non è possibile nessun confronto.

- *edificio di abitazione* (-----):

♦ non esistendo alcuna planimetria di progetto, non è possibile nessun confronto.

- *edificio adibito a deposito* (-----):

♦ non esistendo alcuna planimetria di progetto, non è possibile nessun confronto.

Eventuali difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie conservate all'Agenzia del Territorio – Ufficio del Territorio (-----):

- *edificio di abitazione* (-----):

♦ non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dei beni, non è possibile nessun confronto.

- *edificio di abitazione* (-----):

♦ non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dei beni, non è possibile nessun confronto.

- *edificio adibito a deposito* (-----):

♦ non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dei beni, non è possibile nessun confronto.

## **10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Quanto sotto espresso è contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di -----  
----- (Parma) in data 11/01/2025.

Il Responsabile dell'Area Tecnica, vista la domanda presentata in data 29/11/2024,

protocollo generale n. 7808 al Comune di ----- (Parma), per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

### CERTIFICA

che il terreno figurante al Nuovo Catasto Terreni di ----- è destinato a: Edifici sparsi in territorio rurale di cui all'art. 3.2.25 delle NTA del RUE approvato;

che il terreno figurante al Nuovo Catasto Terreni di ----- è destinato a: zona agricola normale - E1 - di cui all'art. 3.2.19 delle NTA del RUE approvato, fermo restando la possibilità che nelle medesime siano presenti vincoli particolari relativi alla elevata pendenza, all'affioramento litoide, alla presenza di frane e vincoli di tutela fluviale, di rispetto della viabilità, di particolare interesse paesistico ed ambientale e di tutela naturalistica generale, nonché vincoli legati al P.A.I.

#### **11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Ammontare medio spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile

Essendo l'intera proprietà riferibile a -----, non esistono, ovviamente, delle spese condominiali.

Esistenza spese straordinarie per opere deliberate ma non ancora eseguite

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.).

Essendo l'intera proprietà riferibile a -----, non esistono, ovviamente, delle spese condominiali.

#### **12. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Indicazione della superficie lorda e commerciale degli immobili con esplicitazione dei coefficienti utilizzati.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie conservate presso l'Agenzia del Territorio e il criterio di valutazione è il seguente:

- muro esterno: 100%
- superficie abitativa netta: 100%
- pareti interne: 100%
- muri divisorii tra diverse proprietà: 50%
- muri divisorii tra parti comuni: 50%

*Superficie lorda appartamento piano terra (-----): 35,15 mq (circa).*

*Superficie lorda appartamento piano primo (-----): 35,15 mq (circa).*

*Superficie lorda appartamento piano secondo (-----): 35,15 mq (circa).*

*Superficie lorda cantina piano terra (-----): 56,79 mq (circa).*

*Superficie lorda appartamento piano primo (-----): 56,79 mq (circa).*

*Superficie lorda appartamento piano secondo (-----): 56,79 mq (circa).*

*Superficie lorda fabbricato uso deposito piano primo (-----): 26,91 mq (circa).*

*Superficie lorda fabbricato uso deposito piano secondo (-----): 26,91 mq (circa).*

*Superficie lorda fabbricato uso deposito piano terzo (-----): 26,91 mq (circa).*

*Superficie lorda terreno agricolo (-----): 190,00 mq (circa).*

*Superficie lorda terreno agricolo (-----): 650,00 mq (circa).*

Le superfici lorde, così come sopra calcolate, sono state raggugliate secondo i seguenti criteri di valutazione:

- cantina piano terra: 50%
- appartamento piano terra: 100%
- appartamenti piano primo: 100%

- appartamenti piano secondo: 100%
- fabbricato uso deposito piano primo, secondo e terzo: 50%
- terreni agricoli: 100%

*Superficie commerciale appartamento piano terra (-----):  
35,15 mq (circa).*

*Superficie commerciale appartamento piano primo (-----):  
35,15 mq (circa).*

*Superficie commerciale appartamento piano secondo (-----):  
35,15 mq (circa).*

*Superficie commerciale cantina piano terra (-----): 28,39  
mq (circa).*

*Superficie commerciale appartamento piano primo (-----):  
56,79 mq (circa).*

*Superficie commerciale appartamento piano secondo (-----):  
56,79 mq (circa).*

*Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano primo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).*

*Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano secondo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).*

*Superficie commerciale fabbricato uso deposito piano terzo (-----  
-----): 13,45 mq (circa).*

*Superficie commerciale terreno agricolo (-----): 190,00 mq  
(circa).*

*Superficie commerciale terreno agricolo (-----): 650,00 mq  
(circa).*

- Stato di manutenzione:

essendo pessimo lo stato di manutenzione del costruito, non è possibile l'accesso ai vari beni per motivi di sicurezza per via di possibili crolli o cedimenti, pertanto le informazioni di seguito riportate sono prese da una visione esterna del costruito. Gli immobili sono in completo stato di abbandono, con una facciata completamente

ricoperta da vegetazione infestante, con alcune parti parzialmente crollate, tetto e solai interni, e con gli infissi mancanti.

Lo stato di manutenzione dei terreni agricoli è buono.

- Segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore:

la stima dei beni oggetto della presente relazione è stata determinata utilizzando il metodo comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche funzionali e distributive interne delle varie unità immobiliari (dedotte dalle planimetrie catastali), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, l'utilizzo, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine lo stato di occupazione degli immobili. Si specifica che il valore dell'area cortilizia s'intende ricompreso nel valore attribuito al compendio immobiliare.

- Valore Commerciale e Criterio di Stima:

- *Valore appartamento (-----) con area cortiliva  
pertinenziale:*

*105,45 (mq) x 70,00 (euro/mq) = euro 7.381,50*

- *Valore appartamento (-----) con area cortiliva  
pertinenziale:*

*141,97 (mq) x 70,00 (euro/mq) = euro 9.937,90*

- *Valore fabbricato uso deposito (-----) con area cortiliva  
pertinenziale:*

*40,35 (mq) x 70,00 (euro/mq) = euro 2.824,50*

- *Valore terreno agricolo (-----):*

*190,00 (mq) x 4,30 (euro/mq) = euro 817,00*

- *Valore terreno agricolo (-----):*

*650,00 (mq) x 4,30 (euro/mq) = euro 2.795,00*

**VALORE TOTALE del compendio immobiliare costituito da tre fabbricati contigui tra loro, di cui due ad uso civile abitazione e uno con destinazione a locali di deposito, con area cortiliva, oltre a due piccoli appezzamenti di terreni agricoli situati nelle vicinanze dei fabbricati di cui sopra, il tutto posto in località -----  
----- (Parma), di proprietà di -----: euro 23.755,90.**

**VALORE TOTALE (in approssimazione): euro 24.000,00**

- Detrazione per eventuali costi regolarizzazioni urbanistiche-catastali nonché smaltimento rifiuti:

Non determinabili data l'impossibilità di procedere ad una visita all'interno ai locali dell'edificio visto lo stato di pessima manutenzione e il rischio di crolli o distacchi di porzioni dello stabile.

- Abbattimento Forfettario (20%):

dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO (20%): euro 24.000,00 – 20% = euro 19.200,0**

### **13. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI**

**Valore finale dei beni di proprietà di -----: euro 19.200,00**

### **14. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE**

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

-----  
- Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq): 275 (min) / 405 (max).

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

- 
- Tipologia: Abitazioni– I fascia – Valore di mercato (€/mq): 1.300 (min) / 1.500 (max);
  - Tipologia: Abitazioni– II fascia – Valore di mercato (€/mq): 190 (min) / 350 (max).

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

- 
- Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Buono Stato – Valore di mercato (€/mq): 400 (min) / 700 (max);
  - Tipologia: Abitazioni – Stato conservativo: Da ristrutturare – Valore di mercato (€/mq): 100 (min) / 150 (max).

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

- 
- Coltura: Seminativo arborato di montagna – Valore agricolo (€/Ha): 4.275;
  - Coltura: Incolto produttivo – Valore agricolo (€/Ha): 1.425.

## **15. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO**

### **ALLEGATI**

- 1) Estratto atto di morte dell'esecutato;
- 2) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 5) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Tavola delle frane dell'Emilia Romagna - -----;

- 8) Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Atto di provenienza;
- 11) Schema descrizione sintetica immobile;
- 12) Perizia privacy;
- 13) Modello riassuntivo;
- 14) Lettere e raccomandate invio perizia;
- 15) Atto di rinuncia all'eredità;
- 16) Documenti Comune di -----;
- 17) Modulo di verifica.

Parma, 23 gennaio 2025

Il tecnico incaricato  
Dott. Arch. Gianluigi Feltraci

