



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Di Carluccio Salvatore

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Terzi

CF:TRZGPP62L13G337K

con studio in COLLECCHIO (PR) Via Matteotti n. 3

telefono: 0521802661

fax: 0521802661

email: ing.terzi@studioterzi.it

PEC: giuseppe.terzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a NEVIANO DEGLI ARDUINI Ceretolo 88 e 26, frazione Antreola Verola, della superficie commerciale di **148,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia nel 1967 con muratura portante in laterizio di tipo doppio UNI e copertura a due falde in tegole. Le facciate esterne sono intonacate. I pluviali sono in lattoneria

Le rifiniture interne dell'immobile sono: i serramenti sono in legno a vetro singolo con tapparelle in pvc, la porta di ingresso è un portoncino semi blindato in legno con serramento in vetro all'interno; i pavimenti sono in piastrelle simil cotto nei locali principali, mentre nei bagni sono presenti piastrelle in gres.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, da riscaldamento autonomo con bobolone a gpl; vi è la predisposizione anche per l'accio alla rete gas pubblica.

Al piano terra sono presenti inferiate in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di piano terra H=2,67m piano primo H= 2,85m. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 256 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Ceretolo, piano: Terra, Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A Nord con la particella 314, a Sud con lo stradello privato identificato dalla particella 290, a Est con particella 257, a Ovest con la particella 265

- foglio 107 particella 256 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 85,32 Euro, indirizzo catastale: Strada Verola, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A Nord con la particella 314, a Sud con lo stradello privato identificato dalla particella 290, a Est con particella 257, a Ovest con la particella 265

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.



B terreno agricolo a NEVIANO DEGLI ARDUINI Ceretolo 88 e 26, frazione Antreola Verola, della superficie commerciale di **1.478,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1478, reddito agrario 6,87 €, reddito dominicale 4,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A Nord con Strada Ceretolo, a Sud con le particelle 265, 256, a Est con le particelle 316, 315, a Ovest con la particella 204

Il terreno presenta una forma approssimativamente trapezia, un'orografia terreno in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: incolto ,di selvicoltura: incolto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.626,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/08/2024 a Parma ai nn. 17606/13499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo e Cautelare

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

Ulteriori avvertenze:

Essendo il fabbricato singolo non è interessato da eventuali spese di gestione delle parti comuni.

Si segnala comunque che prima di procedere alle demolizioni delle parti incongrue sarà necessario a provvedere allo smaltimento delle parti in cemento amianto presenti sulla copertura dell'autorimessa, nei baraccamenti adiacenti all'autorimessa stessa e nelle pareti e copertura della baracca deposito attrezzi ubicata sulla porzione di terreno agricolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/04/2006 a firma di Costabile Maria Carmen ai nn. 50392/15153 di repertorio, registrato il 12/05/2006 a Reggio Emilia ai nn. 6813 1T, trascritto il 17/05/2006 a Parma ai nn. 12918/7729

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **63/1967**, per lavori di Costruzione di villetta turistica, presentata il 05/05/1967, rilasciata il 16/05/1967, agibilità del 01/10/1968 con il n. 63 di protocollo

Denuncia di Inizio attività N. **80/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 06/05/2006 con il n. prot. gen. 4368 di protocollo, agibilità del 11/12/2007 con il n. prot. gen. 11501 di protocollo.

Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità - Dichiarazione di conformità a firma del Direttore dei Lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



RUE - PSC vigente, in forza di delibera Approvazione RUE 2009; del C.C. n° 2 del 24/02/2011, l'immobile ricade in zona SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE - AMBITO URBANO CONSOLIDATO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- NUCLEI EDIFICATI IN TERRITORIO AGRICOLO:"BORGHI RURALI" (AUC4) Art. 27 del RUE
- PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (Art.13 L.R. 47/78)
- PERIMETRO CENTRI ABITATI (D.L. 285/92)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: UNITA' ABITATIVA Piano Terra: modesti spostamenti delle pareti che non variano la destinazione d'uso e la distribuzione degli ambienti, maggior spessore delle pareti portanti; Piano Primo: modesti spostamenti delle pareti che non variano la destinazione d'uso e la distribuzione degli ambienti; chiusura di una finestra sul prospetto Sud. Si segnalano errori grafici di quotatura delle piante autorizzate in quanto non tengono conto delle riduzioni degli spessore dei muri al primo piano. AUTORIMESSA L'autorimessa non è conforme allo stato autorizzato per sedime sagoma e dimensioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

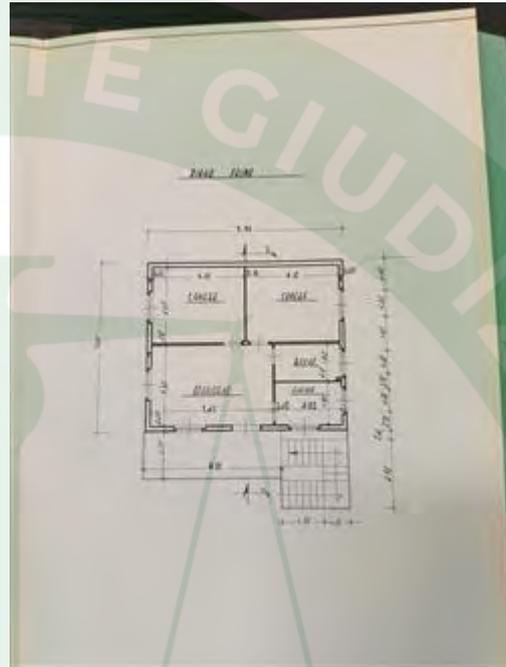
- Lavori di rimessa in pristino: €10.000,00
- Oblazione SCIA in Sanatoria: €2.000,00
- Spese tecniche SCIA in Sanatoria - Rilievo e asseverazione pratica: €5.000,00
- Diritti di segreteria per presentazione SCIA: €100,00

UNITA' ABITATIVA Gli spostamenti delle pareti interne rientrano nella casistica dell'Art. 19 Bis della L.R. 23/2004 e quindi sono da considerarsi come tolleranze costruttive. Non è invece sanabile la chiusura della finestra sul lato Sud al Piano Primo in quanto non risulta verificato il rapporto di Illuminazione ed Areazione con l'unica finestra rimasta in essere: la finestra tamponata va quindi riaperta. AUTORIMESSA E' stata costruita in posizione incongrua in quanto non rispetta la distanza minima tra fronti prospicienti finestrati. Occorre quindi procedere alla rimessa in pristino dei luoghi con demolizioni delle parti incongrue, al fine di ritornare allo stato autorizzato . Per quanto sopra è necessaria una SCIA in Sanatoria.

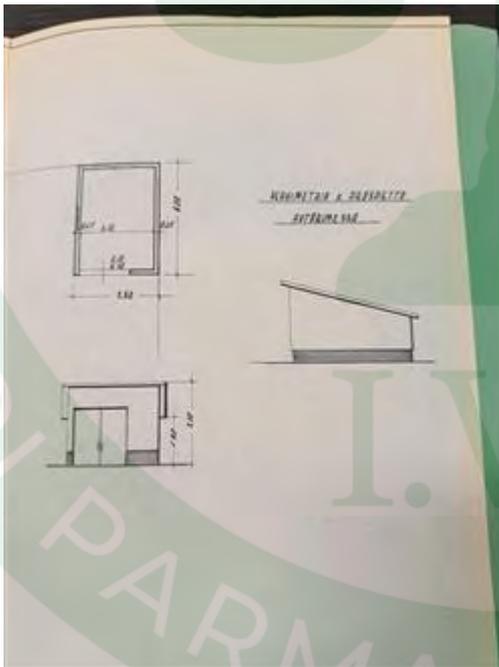




Nulla Osta n° 63/1967



Nulla Osta n° 63/1967



Nulla Osta n° 63/1967



DIA n° 80/2006





DIA n° 80/2006



DIA n° 80/2006

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stesse difformità rilevate nella Conformità Urbanistica rispetto allo stato di fatto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese tecniche per modifiche catastali : €1.200,00



Baracca esterna da demolire



Baracca esterna da demolire





Baracca esterna da demolire



Autorimessa



Autorimessa



Autorimessa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si vedano le considerazioni relative alle Difformità Edilizie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

BENI IN NEVIANO DEGLI ARDUINI CERETOLO 88 E 26, FRAZIONE ANTREOLA
VEROLA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a NEVIANO DEGLI ARDUINI Ceretolo 88 e 26, frazione Antreola Verola, della superficie commerciale di **148,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia nel 1967 con muratura portante in laterizio di tipo doppio UNI e copertura a due falde in tegole. Le facciate esterne sono intonacate. I pluviali sono in lattoneria



Le rifiniture interne dell'immobile sono: i serramenti sono in legno a vetro singolo con tapparelle in pvc, la porta di ingresso è un portoncino semi blindato in legno con serramento in vetro all'interno; i pavimenti sono in piastrelle simil cotto nei locali principali, mentre nei bagni sono presenti piastrelle in gres.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, da riscaldamento autonomo con bobolone a gpl; vi è la predisposizione anche per l'accio alla rete gas pubblica.

Al piano terra sono presenti inferiate in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di piano terra H=2,67m piano primo H= 2,85m. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 256 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Ceretolo, piano: Terra, Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A Nord con la particella 314, a Sud con lo stradello privato identificato dalla particella 290, a Est con particella 257, a Ovest con la particella 265

- foglio 107 particella 256 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 85,32 Euro, indirizzo catastale: Strada Verola, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A Nord con la particella 314, a Sud con lo stradello privato identificato dalla particella 290, a Est con particella 257, a Ovest con la particella 265

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante Max 100 metri

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In fabbricato è così suddiviso

- Al piano terra troviamo: tinello cucina, soggiorno, una camera e un bagno.
- Al piano primo troviamo: soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto.

L'immobile si presenta con serramenti in legno e tapparelle in pvc, la porta di ingresso è un portoncino semi blindato in legno; i pavimenti sono in piastrelle simil cotto e in bagno da piastrelle in gres.

Al piano terra sono presenti inferriate in ferro.



Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: vetro singolo realizzati in legno e vetro

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: tapparella realizzati in pvc

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura portante in laterizio di tipo doppio UNI

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in Gres porcellanato simil cotto

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: portoncino realizzato in legno massello

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: inferiate realizzate in ferro. solo al piano terra

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cancello: realizzato in ferro con apertura manuale

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: muratura portante costruite in rivestite con mattonelle

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in mattoni

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: con alimentazione a bombolone GPL. è presente anche l'allaccio alla rete di gas pubblica

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in allaccio alla fognatura pubblica con recapitonel collettore pubblico

★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Ingresso piano Terra



Cucina piano terra





Cucina piano primo



Bagno piano primo



Soggiorno piano primo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Esterna Piano Terra	67,76	x	100 %	=	67,76
Superficie Lorda Esterna Piano Primo	67,76	x	100 %	=	67,76
Balcone Piano Terra	9,99	x	25 %	=	2,50



Balcone Piano Primo	9,99	x	25 %	=	2,50
Scala Esterna	15,40	x	10 %	=	1,54
Giardino di pertinenza - prima parte	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino di Pertinenza seconda parte	198,63	x	2 %	=	3,97
Totale:	394,53				148,53



Stato di fatto

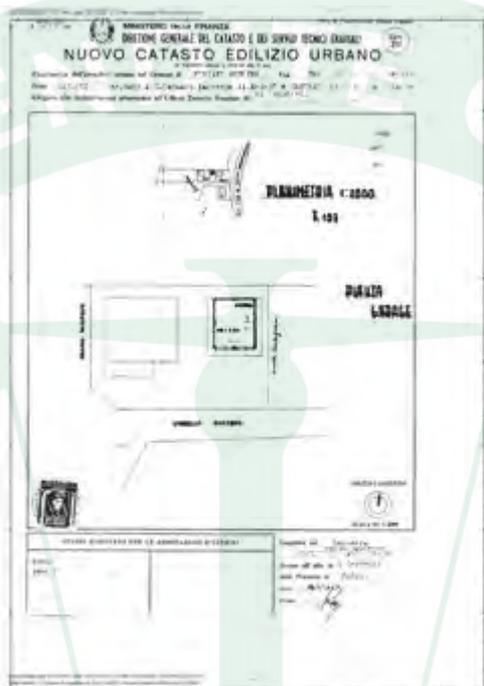


Progetto



Sovrapposizione





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Primo semestre 2024 - Valore medio

Descrizione: Neviano degli Arduini - Fascia extra Urbana - Zona Agricola - Abitazioni Civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 238,00 pari a 238,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Anno 2023 - Valore medio

Descrizione: Neviano degli Arduini - Fascia extra Urbana - Zona Agricola - Abitazioni Civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 245,00 pari a 245,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio



Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Anno 2022 - Valore medio

Descrizione: Neviano degli Arduini - Fascia extra Urbana - Zona Agricola - Abitazioni Civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 245,00 pari a 245,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa Unifamiliare

Indirizzo: Strada Provinciale di Traversetolo - Neviano degli Arduini

Superfici principali e secondarie: 257

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 719,84 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto Unifamiliare

Indirizzo: Case della Fossa - Neviano degli Arduini

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto Unifamiliare

Indirizzo: Strada Provinciale di Traversetolo - Neviano degli Arduini

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 528,57 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa Bifamiliare

Indirizzo: Strada Ceretolo - Neviano degli Arduini

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 8



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Terratetto Unifamiliare
Indirizzo: Strada Vignetta - Neviano degli Arduini
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Rustico
Indirizzo: Strada Capanna - Neviano degli Arduini
Superfici principali e secondarie: 240
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 541,67 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare - Comune di Neviano degli Arduini
Descrizione: Ville e Villini - Valore medio unitario
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 255,00 pari a 255,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare - Valore Massimo di riferimento
Descrizione: Abitazioni civili
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 585,00 pari a 585,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Annunci Immobiliari: Tolti i valori unitari estremi, il valore medio dei restanti valori unitari risulta pari a 604 euro/mq.

Valori medi dell'Agenzia del Territorio: 245 euro/mq, che si riferisce a qualsiasi abitazione civile; considerando le caratteristiche di Villa indipendente con giardino il valore unitario di riferimento si può considerare pari al doppio di quello medio riportato nelle valutazioni dell'Agenzia del Territorio. Si considera quindi nel calcolo del valore unitario di mercato più probabile un prezzo pari a 490 euro/mq.

Borsino Immobiliare. si ripetono le considerazioni sopra riportate riferite ai valori dell'Agenzia del Territorio: valore medio unitario 510 euro/mq.

Osservatorio Immobiliare: valore medio unitario 585 euro/mq



Si assume quindi come valore medio unitario di mercato da assumere come base di riferimento della stima, il valore medio tra quelli sopra riportati 547,25 euro/mq che si arrotonda a **550 euro/mq**

Tenuto conto di quanto sopra relazionato, assunti i seguenti coefficienti di comparazione che tengono conto delle reali condizioni dell'immobile oggetto di stima:

- K1 = 1,00 – poiché l'immobile è libero;
- K2 = 1,00 – poiché l'immobile è indipendente;
- K3 = 0,90 – poiché l'immobile ha bisogno di interventi di ristrutturazione;
- K4 = 1,00 - poiché l'immobile è mediamente luminoso;
- K5 = 0,95 – poiché l'immobile ha un'esposizione con visuali interne alla proprietà;
- K6 = 0,95 – poiché il fabbricato è in uno stato di conservazione non ottimale;
- K7 = 1,00 – poiché l'immobile ha un impianto a termo autonomo.

si ritiene di dovere moltiplicare il valore medio di 550,00 euro/m², per K compl. = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = 0,812$ e quindi pari a euro/m² $550,00 \times 0,812 = 446,60$ euro/m².

Valore commerciale di riferimento del corpo A

- Abitazione con giardino 148,53 mq x 446,60 euro/mq = 66.096,80 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.096,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-96,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 66.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 66.000,00

BENI IN NEVIANO DEGLI ARDUINI CERETOLO 88 E 26, FRAZIONE ANTREOLA
VEROLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a NEVIANO DEGLI ARDUINI Ceretolo 88 e 26, frazione Antreola Verola, della superficie commerciale di **1.478,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1478, reddito agrario 6,87 €, reddito dominicale 4,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: A Nord con Strada Ceretolo, a Sud con le particelle 265, 256, a Est con le particelle 316, 315, a Ovest con la particella 204

Il terreno presenta una forma approssimativamente trapezia, un'orografia terreno in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: incolto ,di selvicoltura: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante Max 100 metri

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno incolto, con accesso carraio diretto da Strada secondaria Ceretolo e pedonale dal lotto descritto nel corpo A.

Il terreno è completamente recintato.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo arborato	1.478,00	x	100 %	=	1.478,00
Totale:	1.478,00				1.478,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno Agricolo - Edificabile

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 29,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno Agricolo - Edificabile

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 50,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno Agricolo - Edificabile

Superfici principali e secondarie: 12000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 4,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno Agricolo - Edificabile

Superfici principali e secondarie: 5600

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 7,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il Terreno confinate con il nucleo abitativo, facente parte comunque dello stesso lotto, è da considerarsi agricolo - edificabile ai sensi dell'Art. 27 del RUE del Comune di Neviano degli Arduini, che rimanda come indici di edificabilità all'Art. 25:

- If=1,2 mc/mq (Indice di Fabbricabilità Fondiario)



- Q=35% (Rapporto Massimo di Copertura)

In base ai comparativi sopra riportati si nota che i prezzi unitari nelle varie zone del Comune hanno una notevole variabilità. Considerate le caratteristiche intrinseche della zona, la conformazione del terreno, l'accessibilità ecc, si ritiene di poter attribuire un valore di riferimento pari a **25,00 euro/mq**

Valore commerciale di riferimento del corpo B

Lotto terreno agricolo edificabile 1.478,00 mq x 25,00 euro/mq = 36.950,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.950,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Segnalazione dei fattori incidenti sul valore, valore commerciale e criterio di stima:

La stima è stata determinata utilizzando il metodo sintetico comparativo attribuendo dei parametri ai vari aspetti che influenzano il mercato quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (orientamento, luminosità, centralità e salubrità della zona, silenziosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza o meno di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), le caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti e lo stato di occupazione dell'unità immobiliare.

UNITA' ABITATIVA

Si evidenziano, in particolare, tra gli aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore :

- l'ubicazione dell'unità immobiliare in zona tranquilla a scarso traffico;
- immobile indipendente con ampia area esterna;
- possibilità di suddivisione in due unità dell'unità immobiliare attualmente singola.

Si devono invece segnalare, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:

- assenza dei servizi essenziali nelle immediate vicinanze;
- condizioni dell'edificio da considerarsi da ristrutturare;
- impiantistica risalente all'anno dell'ultima ristrutturazione (più di 40 anni di vetustà);
- finiture interne dell'immobile in condizione d'usura compatibile con la vetustà;



- necessità di opere di ripristino;
- smaltimento di cemento amianto da effettuare durante le operazioni di ripristino.

Sono state consultate le quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agencia del Territorio di Parma per il Comune di Neviano degli Arduini, relative alla zona R3, per il periodo dal primo semestre 2022 al primo semestre 2024, per potere apprezzare l'andamento tendenziale del mercato.

Nel periodo osservato i valori hanno avuto una variabilità del 4,9% sui valori minimi e del 5,56% sui valori massimi.

Accertato il sopra descritto andamento del mercato, si è ritenuto quindi di dover valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita nella stessa zona. Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, per le tipologie simili nel comune di Neviano degli Arduini - Località Ceretolo, sono state rinvenute sei offerte di vendita da parte delle Agenzie immobiliari.

I prezzi unitari oscillano tra i 450 e i 1428 euro/mq; eliminati i valori estremi delle offerte rinvenute, la media delle altre si attesta sui 604 euro/mq.

Il Borsino Immobiliare, nella zona in esame, indica valori medi variabili, riferiti a qualsiasi tipo di unità abitativa, tra i 220 e i 295 euro/mq.

Infine l'Osservatorio Immobiliare indica nel Comune di Neviano degli Arduini valori medi variabili tra i 205 e i 585 euro/mq.

Considerata la tipologia dell'immobile in esame, casa indipendente con ampio giardino, si ritiene che il valore medio unitario possa essere assunto pari a 550 euro/mq.

TERRENO AGRICOLO EDIFICABILE

Si evidenziano, in particolare, tra gli aspetti e caratteristiche che influenzano positivamente il valore :

- l'ubicazione del terreno in zona tranquilla a scarso traffico;
- terreno con accesso indipendente da strada secondaria;
- terreno di forma regolare.

Si devono invece segnalare, tra gli elementi che influenzano negativamente il valore:

- zona scarsamente servita;
- terreno in pendenza;

Si è ritenuto quindi di valutare e confrontare il complesso delle offerte di vendita di terreni agricoli edificabili nel Comune di Neviano degli Arduini. Come si desume dagli estratti delle offerte allegati alla perizia, per le tipologie simili, sono state rinvenute tre offerte di vendita da parte delle Agenzie immobiliari.

In base ai comparativi rinvenuti, si nota che i prezzi unitari nelle varie zone del Comune hanno una notevole variabilità. Considerate le caratteristiche specifiche del corpo B, si ritiene di poter attribuire un valore di riferimento pari a 25,00 euro/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Neviano degli Arduini, agenzie: Provincia di Parma, osservatori del mercato immobiliare Parma



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	148,53	0,00	66.000,00	66.000,00
B	terreno agricolo	1.478,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				103.000,00 €	103.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.300,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.700,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 16.940,00**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: **€. 260,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.500,00**

data 17/03/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Terzi