

Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Controllata

promossa da:

n. Gen. Rep. **29/2024**

Giudice delegato: **Dott.ssa Benedetta Barbera**

Liquidatore: **Avv. Stefania Traniello Gradassi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2 – Loc. Cinquini
di Salsomaggiore

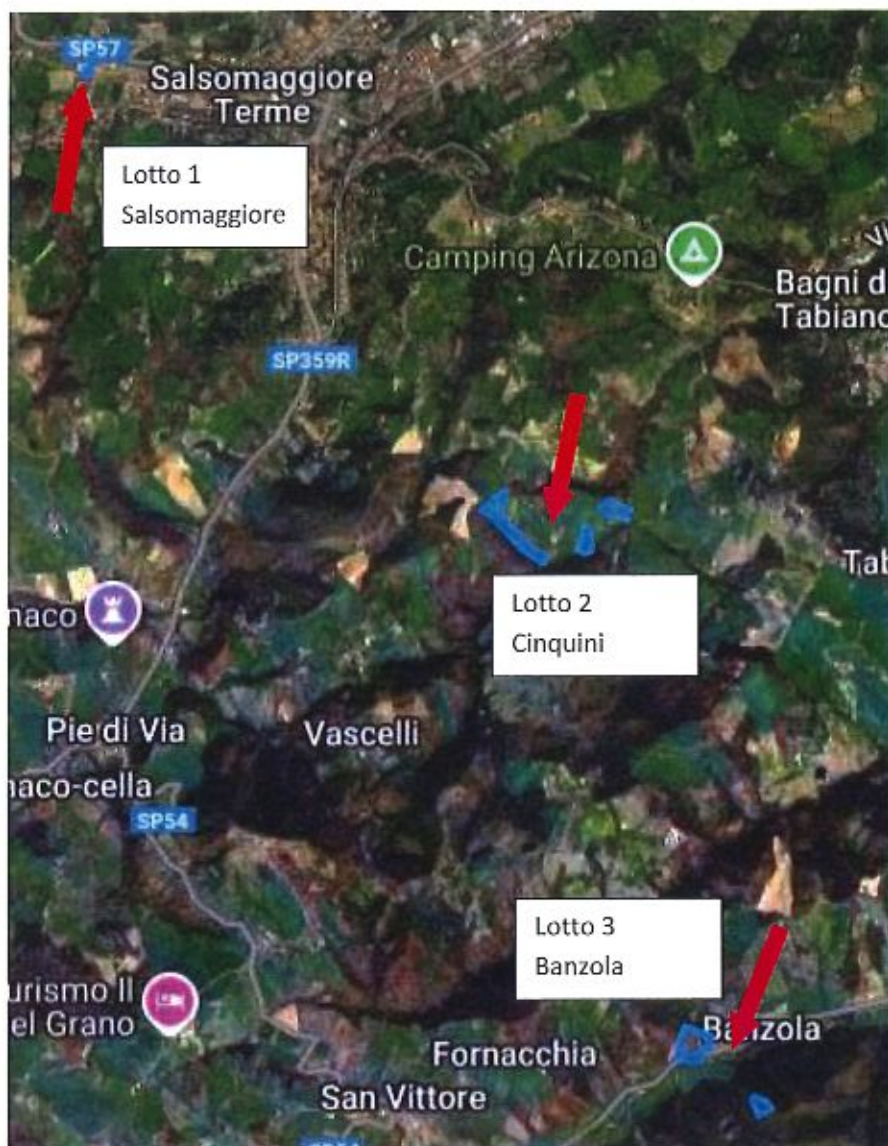


Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri dello Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 21550
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it

PREMESSA

I beni oggetto della presente Liquidazione Controllata sono situati in 3 località e per tale motivo vengono individuati 3 lotti.

Di seguito, perimetrati in azzurro, si riporta la loro individuazione indicata da freccia rossa su foto aerea a macro scala:

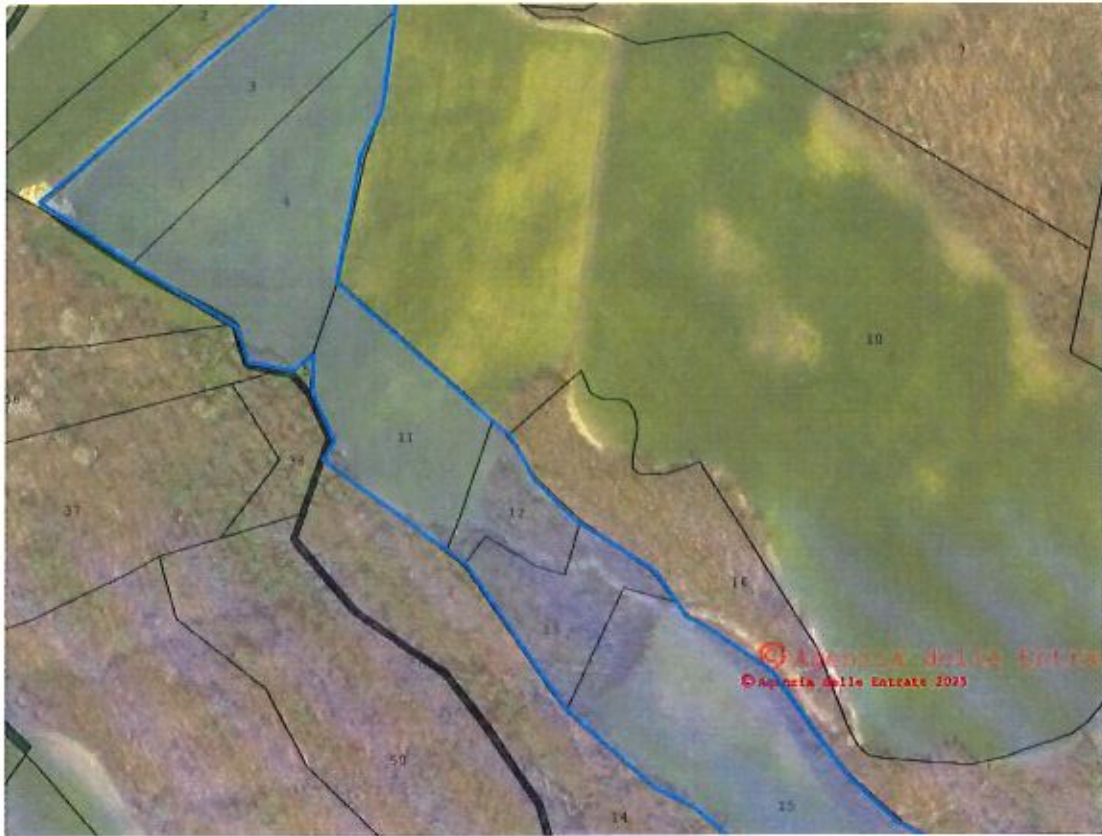


Di seguito l'individuazione su foto aerea e catasto del Lotto 2 – Loc. Cinquini di Salsomaggiore



Di seguito l'individuazione dei 3 corpi che compongono il Lotto 2 – Loc. Cinquini:

1° corpo



2° corpo (comprende anche la quota parte della corte con punto rosso)



3° corpo:



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**1. Dati Catastali**

Bene: LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto 2: LOCALITA' CINQUINI n. 124, quota di 1/3 di proprietà di unità residenziale rustica e fabbricati rurali oltre alla quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco, prato e seminativo.

Corpo: A (descrizione catastale ripresa dal DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:Intestazione:

-
Proprietà 1/3;
-
, Proprietà per 1/3;
-
Proprietà per 1/3;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 171**, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, LOCALITA' CINQUINI n. 124, Piano T - 1 - 2, Rendita Catastale € 260,29, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 59, particella 235, sub. 2**, categoria D/10, classe -, consistenza -, LOCALITA' CINQUINI n. SNC, Piano T-1, Rendita Catastale € 344,00, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2013 Pratica n. PR0174004 in atti dal 15/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58875.1/2013);

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 171**, qualità Ente Urbano, superficie 60 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 07/04/1994 in atti dal 07/04/1994 ATTO IN DEROGA (n. 1699.1/1994);

- **Foglio 59, particella 235**, qualità Ente Urbano, superficie 450 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 17/10/2012 Pratica n. PR0221891 in atti dal 17/10/2012 presentato il 17/10/2012 (n. 221891.1/2012).

Intestazione:

-
Proprietà 1/3;
-
Proprietà per 1/3;
-
Proprietà per 1/3;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 3**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 4890 mq, reddito dominicale € 11,36, reddito agrario € 25,25 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 4**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 4720 mq, reddito dominicale € 10,97, reddito agrario € 24,38 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;

- **Foglio 59, particella 11**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3260 mq, reddito dominicale € 7,58, reddito agrario € 16,84 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);
- **Foglio 59, particella 12**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 1250 mq, reddito dominicale € 1,94, reddito agrario € 4,84 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;
- **Foglio 59, particella 13, porz. AA**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 414 mq, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 2,14 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2023 Pratica n. PR0076498 in atti dal 01/12/2023 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76498.1/2023);
- **Foglio 59, particella 13, porz. AB**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1536 mq, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 0,08 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2023 Pratica n. PR0076498 in atti dal 01/12/2023 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76498.1/2023);
- **Foglio 59, particella 15**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 9190 mq, reddito dominicale € 21,36, reddito agrario € 47,46 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);
- **Foglio 59, particella 24**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 7600 mq, reddito dominicale € 17,66, reddito agrario € 39,25 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);
- **Foglio 59, particella 25**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 1370 mq, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,07 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;
- **Foglio 59, particella 29**, qualità Seminativo, classe 3, superficie 5720 mq, reddito dominicale € 20,68, reddito agrario € 35,45 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);
- **Foglio 59, particella 31, porz. AA**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 163 mq, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,84 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2019 Pratica n. PR0232438 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7170.1/2019);
- **Foglio 59, particella 31, porz. AB**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1507 mq, reddito dominicale € 1,17, reddito agrario € 0,08 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2019 Pratica n. PR0232438 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7170.1/2019).

2. Stato di possesso

Bene: LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 2

Corpo: A

Possesso: gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da uno dei comproprietari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: sì, limitatamente al piano terreno.

4. Creditori Iscritti

Bene: LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto: 2

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) nessuno

5. Comproprietari**Bene:** LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039**Lotto:** 2**Corpo:** A**Comproprietari:**

-

Proprietà per 1/3;

-

Proprietà per 1/3 (oggi

6. Continuità delle trascrizioni**Bene:** LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039**Lotto:** 2**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** NO, manca accettazione di eredità della**7. Prezzo****Bene:** LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039**Lotto:** 2;**PREZZO:** € 28.400,00 (quota di 1/3 di proprietà)**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte

della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza c/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:
- Iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - Diffformità urbanistico edilizie;
 - Diffformità Catastali;
 - Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per

il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in Salsomaggiore Terme (PR)
LOCALITA' CINQUINI n. 124

Lotto: 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al decreto L.C. risulta completa? NO
 manca accettazione di eredità della

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di: Salsomaggiore Terme (PR), LOCALITA' CINQUINI n. 124, quota di 1/3 di proprietà di unità residenziale rustica e fabbricati rurali oltre alla quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco, prato e seminativo.

Quota e tipologia del diritto (descrizione catastale ripresa dal DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/3 dei seguenti beni:

Intestazione:

-

Proprietà 1/3;

-

Proprietà per 1/3;

-

Proprietà per

1/3;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 171**, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, LOCALITA' CINQUINI n. 124, Piano T - 1 - 2, Rendita Catastale € 260,29, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 59, particella 235, sub. 2**, categoria D/10, classe -, consistenza -, LOCALITA' CINQUINI n. SNC, Piano T-1, Rendita Catastale € 344,00, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2013 Pratica n. PR0174004 in atti dal 15/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58875.1/2013);

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 171**, qualità Ente Urbano, superficie 60 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 07/04/1994 in atti dal 07/04/1994 ATTO IN DEROGA (n. 1699.1/1994);

- **Foglio 59, particella 235**, qualità Ente Urbano, superficie 450 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 17/10/2012 Pratica n. PR0221891 in atti dal 17/10/2012 presentato il 17/10/2012 (n. 221891.1/2012).

Intestazione:

-

Proprietà 1/3;

-

Proprietà per 1/3;

-

Proprietà per

1/3;

- identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 3**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 4890 mq, reddito dominicale € 11,36, reddito agrario € 25,25 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 4**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 4720 mq, reddito

dominicale € 10,97, reddito agrario € 24,38 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;

- **Foglio 59, particella 11**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3260 mq, reddito dominicale € 7,58, reddito agrario € 16,84 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 12**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 1250 mq, reddito dominicale € 1,94, reddito agrario € 4,84 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;

- **Foglio 59, particella 13, porz. AA**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 414 mq, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 2,14 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2023 Pratica n. PR0076498 in atti dal 01/12/2023 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76498.1/2023);

- **Foglio 59, particella 13, porz. AB**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1536 mq, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 0,08 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2023 Pratica n. PR0076498 in atti dal 01/12/2023 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76498.1/2023);

- **Foglio 59, particella 15**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 9190 mq, reddito dominicale € 21,36, reddito agrario € 47,46 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 24**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 7600 mq, reddito dominicale € 17,66, reddito agrario € 39,25 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 25**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 1370 mq, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,07 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;

- **Foglio 59, particella 29**, qualità Seminativo, classe 3, superficie 5720 mq, reddito dominicale € 20,68, reddito agrario € 35,45 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 31, porz. AA**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 163 mq, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,84 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2019 Pratica n. PR0232438 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7170.1/2019);

- **Foglio 59, particella 31, porz. AB**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1507 mq, reddito dominicale € 1,17, reddito agrario € 0,08 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2019 Pratica n. PR0232438 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7170.1/2019).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze delle particelle sulle quali risultano edificati i fabbricati, secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Il mappale 171 con le particelle 240, 235 e 240.
- Il mappale 235 con le particelle 236, 141, 241, 240, 171 e 237.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Modeste differenze nell'indicazione delle altezze interne.

Per la difformità indicata non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria in quanto le variazioni non comportano la modifica del classamento o della consistenza dell'immobile così come indicato nelle Circolari Agenzia Entrate Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla **quota di 1/3 di proprietà di unità residenziale rustica e fabbricati rurali oltre alla quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco, prato e seminativo.**

Caratteristiche zona: periferica di Salsomaggiore Terme (PR).

Area urbanistica: a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro di Salsomaggiore Terme dista circa 3 km (in linea d'aria).

Attrazioni paesaggistiche: Salsomaggiore Terme è una rinomata località termale, famosa per le sue acque salsobromoiodiche, già conosciute dai Romani e dai Celti per l'estrazione del sale, ma scoperte per le proprietà curative solo nel 1839. La storia della città è strettamente legata allo sviluppo del termalismo, iniziato con i primi esperimenti terapeutici del medico e culminato con la costruzione del maestoso Palazzo Berzleri, esempio di stile Liberty-Deco.

Attrazioni storiche: ampia presenza di borghi e di castelli, che caratterizzano le colline nei dintorni di Salsomaggiore Terme. Tra i castelli vicini più belli ci sono il castello di Scipione, il castello di Tabiano, il castello di Contignaco, il castello di Bargone ed il castello della Gallinella; questi cinque castelli sono detti "i castelli del sale" perché nel medioevo erano posti a protezione delle saline di Salsomaggiore che rappresentavano un tesoro preziosissimo.

Principali collegamenti pubblici: Salsomaggiore Terme è servito dal servizio di autobus sia urbano che extraurbano.

Servizi offerti: nel centro del comune sono presenti negozi al dettaglio, scuole, ufficio postale, luoghi di aggregazione e di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dal Promotore quale "dante causa", in data 30 gennaio 2025 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Parma (prot. n. 9309 del 30/01/2025 riportata in Allegato n. 11), che con risposte prot. n. 15574 e 15576 del 14/02/2025, comunicava la presenza della scrittura privata registrata in data 14/01/2019 al n. 105 Serie 3T, con la quale venivano affittati i terreni agricoli ed il fabbricato rurale censiti al foglio 59 afferenti al presente lotto; il contratto aveva una durata di 5 anni a far data dal 01/01/2019, con scadenza in data 31/12/2023. Alla data del sopralluogo (16/05/2025) gli immobili ed i terreni erano utilizzati da uno dei comproprietari per sua dichiarazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non ne risultano nel ventennio esaminato. Con verifica di aggiornamento del 19/07/2025 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Parma, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

non ne risultano dalla documentazione in atti; l'immobile è pervenuto al Proponente per successione.

Atti di asservimento urbanistico:

Dall'atto di provenienza risulta il seguente vincolo: non ne risultano dalla documentazione in atti.

Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dall'esame della documentazione in atti.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Non presenti

Pignoramenti:

nessuno.

Altre trascrizioni:

1 – Atto giudiziario a favore di **Massa Creditori Liquidazione Controllata del patrimonio di** contro derivante da Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio per atto del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 74/2024 in data 27/11/2024, trascritto a Parma in data 27/12/2024 ai nn. R.G. 27219, R.P. 20676.

L'atto colpisce tra gli altri la quota di 1/3 di proprietà degli immobili posti in Comune di Salsomaggiore Terme distinti al Catasto Fabbricati, foglio 59, particella 171 e 235 sub. 2 e sugli immobili dislini al Catasto Terreni, foglio 59, particelle 171, 235, 3, 4, 11, 12, 13, 15, 24, 25, 29 e 31.

Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Parma nel ventennio esaminato.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 19/07/2025 presso la Conservatoria di Parma si è proceduto alla ispezione Ipotecaria: a carico del Proponente non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|--|
| Spese di gestione condominiale: | dato non conosciuto |
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | dato non conosciuto |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | dato non conosciuto |
| Spese condominiali scadute ed insolute: | dato non conosciuto |
| Millesimi di proprietà: | non pertinente |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si limitatamente al piano terra. |
| Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali | dato non conosciuto |
| Attestazione Prestazione Energetica: | dato non disponibile. |
| Indice di prestazione energetica: | dato non disponibile. |
| Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: | NO |
| Note sulle servitù: | Sui più ampi mappali comuni sono presenti servitù di passaggio a favore e contro le proprietà confinanti per l'accesso all'area cortiliva dalla via pubblica. L'area cortiliva comune risulta gravata di fatto da servitù di passaggio a favore delle proprietà confinanti per il collegamento delle stesse con la pubblica via. A valle del contatore dell'acqua, l'acquedotto arriva alla unità residenziale con tracciato privato della lunghezza stimata di circa 700 m ed interessa proprietà terze. Non risultano servitù relative a questo servizio e l'Aggiudicatario, per questa e le altre descritte, dovrà concordarne la gestione con i fondi serventi e dominanti. |
| Note sulla consistenza del lotto: | Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario. |

| | |
|-----------------------|---|
| Avvertenze ulteriori: | <p>il bene in vendita fa parte di un più ampio fabbricato; sono e saranno parti comuni dell'intero edificio tutto quanto previsto dall'art. 1117 e seguenti del C.C., tra cui in particolare: l'area su cui sorge l'edificio, e quella cortiliva circostante, i muri perimetrali ed il tetto.</p> <p>La porzione residenziale del compendio in vendita è priva di servizio igienico che è localizzato esternamente in altro fabbricato di terzi.</p> |
|-----------------------|---|

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- _____, proprietà per 1/3;
 - _____, proprietà per 1/3;
 - _____, proprietà per 1/3;
 dal **31/08/1983** al **24/05/2018** in forza di pubblicazione ed accettazione testamento in morte di _____, deceduto in data _____ atto del Dr. Pietro Sozzi, Rep. n. 5904/3350 in data 29/11/1983, Trascritto a Parma in data 29/12/1983 ai nn. R.G. 14793, R.P. 11236.

Titolare/Proprietario:

- _____, proprietà per 1/3;
 - _____, proprietà per 1/3;
 - _____, proprietà per 1/3;
 dal **24/05/2018** ad **OGGI** in forza di successione in morte di _____ registrata a Parma il 15/11/2021 al Rep. n. 497430/88888/21, trascritta a Parma in data 22/11/2021 ai nn. R.G. 25735, R.P. 19473. (In forza di successione di _____ e di _____ è subentrata la _____)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Salsomaggiore Terme, prot. n. 7959 del 07/03/2025, sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche:

Identificativo: 2101/1953

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta.

Per lavori: ampliamento e rialzo di casa di abitazione colonica.

Nulla Osta prot. n. 2101 rilasciato in data 20/03/1953.

Identificativo: 4697/1955

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta.

Per lavori: costruzione di un portico agricolo sul fondo di proprietà.

Nulla Osta prot. n. 4697 rilasciato in data 02/05/1955.

7.1 Conformità edilizia:

Premesso che non si è in grado di riferire circa la regolarità urbanistica di uno dei fabbricati rurali in quanto non si è reperita nessuna pratica urbanistica relativa alla sua iniziale costruzione, evidenziando che il sedime di detto fabbricato risultava già rappresentato in mappa catastale nella pratica del 1953 riferita al fabbricato abitativo, dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche ricevute, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Difformità dimensionali entro le tolleranze dettate dall'art. 34 bis del DPR 380/01;

- 2) Nel fabbricato abitativo si riscontra la chiusura di una porta interna di collegamento tra la cantina ed il soggiorno;
- 3) Nel fabbricato abitativo si riscontra una diversa conformazione della parete di separazione tra il vano scala ed uno dei vani soffitta al piano sottotetto;
- 4) Nel fabbricato abitativo si riscontra un ampliamento del fabbricato di circa 28 centimetri sul lato nord eccedente l'ampliamento autorizzato di 50 centimetri;
- 5) Il portico agricolo risulta essere sostenuto da cinque pilastri in luogo dei nove indicati nella pratica per la sua realizzazione ed il lato est risulta tamponato con lastre ondulate in lamiera.

La difformità indicata al punto 1 non costituisce abuso.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate ai punti 2, 3, 4 e 5, l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 34 ter del DPR 380/01 per la sanatoria di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo e che si configurano come varianti prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10 del 1977 provvedendo inoltre all'accertamento della compatibilità paesaggistica (previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis) per l'ampliamento del fabbricato in difformità al nulla osta rilasciato ed eseguito in assenza di autorizzazione paesaggistica che comporterà una sanzione minima di € 1.032,00 (non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro) oltre ad una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito (con un minimo di € 516,00).

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.548,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 2.500,00**; opere e smaltimenti: **€ 0,00**. I citati importi permangono in capo al solo Aggiudicatario anche se superiori a quanto indicato.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico approvato: | <p>La pianificazione urbanistica del Comune di Salsomaggiore Terme è regolamentata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 01/07/2005 n. 31 (pubblicato sul B.U.R. in data 31/08/2005), successive varianti parziali approvate; - Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 02/10/2003 n. 76, successive varianti parziali approvate, e varianti 2020 e 2021 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/2021 n. 3 e Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/11/2021 n. 63; - Piano Urbanistico Generale, P.U.G., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 10.12.2024 n. 39. |
| In forza della delibera: | <p>Si evidenzia che con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 10.12.2024 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale, P.U.G., del Comune di Salsomaggiore, pertanto dalla data del 10.12.2024 entra in vigore, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 46 della Legge Regionale n.24 del 21.12.2017 e ss.mm.ii. il regime di</p> |

| | |
|----------------|---|
| | salvaguardia. |
| Zona omogenea: | Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 05/02/2025, prot. n. 4089, il fabbricato ricade in zona: <ul style="list-style-type: none"> - Zona agricola normale; - All'interno della fascia di rispetto di torrenti di interesse paesaggistico; - Terreni in zona a vincolo idrogeologico; - Terreni all'interno del sistema forestale e boschivo. - Fabbricati identificati come "Insediamenti rurali a disciplina particolareggiata" (art. 7.4.3.1) con scheda D/10. |

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Salsomaggiore Terme riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota di 1/3 di proprietà di unità residenziale rustica e fabbricati rurali oltre alla quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco, prato e seminativo, di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/3 di proprietà di unità residenziale rustica e fabbricati rurali oltre alla quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco, prato e seminativo.

L'unità residenziale rustica è costituita da un fabbricato di due piani fuori terra più sottotetto, accostato ad un più ampio corpo di fabbrica con il proprio lato sud.

La porzione di edificio nel complesso ha pianta circa rettangolare con copertura a due falde costruita con murature di laterizio, solai di piano in travi di cemento e legno e solaio di copertura con travature lignee rustiche verniciate a vista; il manto di copertura è in coppi con lattinerie in lamiera preverniciata in modesto stato di manutenzione.

Questa unità, **priva di servizio igienico**, è dotata di due porte di accesso poste sul prospetto nord; l'accesso principale avviene direttamente in una stanza uso cucina in collegamento con un soggiorno o con il vano scala che funge al piano terra da zona lavapiatti. Sempre al piano terra è presente un vano cantina dotata di pavimentazione rustica in mattoni.

Al piano primo si trovano tre stanze da letto, due delle quali intercomunicanti mentre il piano sottotetto è suddiviso in due stanze con accesso diretto dal vano scala che ospita la scala realizzata con elementi prefabbricati in cemento.

Le finiture sono di livello economico e in parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato avvenuta presumibilmente negli anni '50: sono costituite da porte interne in legno verniciato, infissi delle finestre in legno verniciato con vetrocamera ed oscuri ad ante in legno; al piano terra i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche di stampo datato ed il rivestimento dell'angolo cottura e della zona "lavapiatti" è realizzato con piastrelle ceramiche di vecchio stampo; ai piani superiori il pavimento è rivestito con *linoleum* effetto legno o mattoni. Gli impianti nella maggior parte sono del tipo a vista e sono costituiti da impianto elettrico ed impianto idrico; sono presenti camini in posizione angolare.

Il fabbricato è servito dal servizio acquedotto ma il misuratore dell'utenza è posto lungo la strada pubblica a circa 700 m di distanza dal fabbricato stesso: la manutenzione della tubazione di collegamento è interamente a carico dell'utente e può essere onerosa considerato anche il contesto collinare e la tipologia di terreno ivi presente.

Il **fabbricato rurale** è costituito da un edificio in mattoni pieni privo di intonaco; un tempo adibito a stalla con sovrastante fienile si trova in aderenza con il proprio lato sud ad un più ampio complesso edificato. La costruzione è costituita da una porzione avente un unico piano ed una porzione di due piani, di cui uno in parte seminterrato in quanto il terreno intorno all'edificio è posto su più livelli essendo in zona collinare. Il solaio di piano è realizzato in latero - cemento mentre il solaio di copertura a due falde è realizzato con strutture in legno a sostegno di lastre in amianto con sovrastante manto in coppi. Il piano inferiore è diviso in tre locali ad uso deposito con pavimentazione in cemento e murature e soffitti privi di intonaco interno mentre il piano superiore è costituito di un unico

ambiente privo di separazioni. Il fabbricato principale presenta una superfelazione di due piani adibita a pollaio posta in aderenza al proprio prospetto est.

Uno dei comproprietari riferisce che, anche se diversamente rappresentato nelle planimetrie catastali, il confine sud tra le due proprietà (mapp. 235 e mapp. 241), di fatto non materializzato in loco, coincide con i pilastri della costruzione. Il fabbricato rurale è privo di impianti.

Sull'area cortiliva è presente inoltre un **piccolo manufatto** ad uso forno e una **tettoia** costituita da pilastri in cemento di sezione tonda a sostegno di travature lignee e lastre ondulate in lamiera.

I terreni agricoli facenti parte di questo Lotto, situati come il resto in territorio collinare, sono utilizzati principalmente per la produzione di foraggio e risultano in parte ricoperti da bosco. **I relativi confini non sono materializzati in loco.**

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

| <i>Destinazione Unità residenziale con fabbricati rurali</i> | <i>Parametro</i> | <i>sup. lorda totale mq</i> | <i>Coeff.</i> | <i>sup. lorda commerciale mq</i> |
|--|------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| cucina | sup. lorda | 18,27 | 1 | 18,27 |
| soggiorno | sup. lorda | 20,60 | 1 | 20,60 |
| cantina | sup. lorda | 11,36 | 0,3 | 3,41 |
| vano scala | sup. lorda | 8,15 | 1 | 8,15 |
| letto | sup. lorda | 18,18 | 1 | 18,18 |
| letto | sup. lorda | 16,45 | 1 | 16,45 |
| letto | sup. lorda | 15,56 | 1 | 15,56 |
| vano scala | sup. lorda | 8,19 | 1 | 8,19 |
| soffitta | sup. lorda | 32,09 | 0,25 | 8,02 |
| soffitta | sup. lorda | 17,83 | 0,25 | 4,46 |
| vano scala | sup. lorda | 8,47 | 1 | 8,47 |
| | | | | |
| deposito (porzione) | sup. lorda | 8,43 | 0,5 | 4,22 |
| deposito (ex stalla) | sup. lorda | 36,73 | 0,5 | 18,37 |
| deposito | sup. lorda | 14,70 | 0,5 | 7,35 |
| pollaio | sup. lorda | 4,20 | 0,5 | 2,10 |
| fienile | sup. lorda | 45,69 | 0,25 | 11,4225 |
| pollaio | sup. lorda | 4,2 | 0,5 | 2,1 |
| portico (tettoia) | sup. lorda | 46,14 | 0,2 | 9,228 |
| Totale unità residenziale con fabbricati rurali | | 335,24 | | 184,54 |

| <i>Destinazione</i> | <i>sup. lorda totale mq</i> | <i>Coeff.</i> | <i>sup. lorda commerciale mq</i> |
|-------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| Area scoperta | 339,61 | | 339,61 |
| Terreno agricolo | 41.620,00 | | 41.620,00 |

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

| <i>Destinazione Unità residenziale con fabbricati rurali</i> | <i>Parametro</i> | <i>sup. netta totale mq</i> | <i>Coeff.</i> | <i>sup. netta commerciale mq</i> |
|--|------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| cucina | sup. netta | 14,77 | 1 | 14,77 |
| soggiorno | sup. netta | 16,92 | 1 | 16,92 |

| | |
|--|---|
| Idrico | condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma tipologia: sottotraccia , alimentazione: da acquedotto , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma |
| Termico | tipologia: non presente , alimentazione: -, rete di distribuzione: -, diffusori: -, condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma ; note: -. |
| Nota sugli impianti: | gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti adeguamenti e messe a norma. |
| <u>Costi per adeguamento impianti:</u> | non determinabili. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione vetustato" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- Metodo del Confronto di mercato (MCA)

Non sono state reperite transazioni immobiliari utili per questo tipo di approccio estimativo e pertanto si passa ad utilizzare il metodo:

- Metodo del Costo - di costruzione vetustato

Si ottiene con questo metodo il valore di €/mq 324,91 per la superficie lorda commerciale della costruzione residenziale e di €/mq 283,30 per la superficie lorda commerciale dei magazzini; l'area scoperta ed i terreni agricoli a seminativo sono stimati €/mq 1,50, quello boscati €/mq 0,50. Il relativo carattere di boscosità è desunto dalle fotografie aeree riportate in premessa e verificato con Google Earth Pro sorvolo del 30.03.2025: in prima approssimazione si ha che i mappali 3, 4, 11, 15, 24 e 29 sono a seminativo mentre i mappali 12, 13, 25 e 31 sono boscati. Le relative superfici assommano rispettivamente a: seminativi Ha 3,5380 e bosco Ha 0,6240 per totali Ha 4,1620 oltre alle aree scoperte della corte.

Stima: si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

8.3 Valutazione corpi:**A. Unità abitativa con fabbricati rurali, area scoperta e terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente (mq)</i> | <i>Valore Unitario (€)</i> | <i>Valore Complessivo (€)</i> |
|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Unità residenziale | 129,76 | 324,91 | 42.160,32 |
| Fabbricati rurali | 54,79 | 283,30 | 15.522,01 |
| Area scoperta | 339,61 | 2,00 | 679,22 |
| Terreno agricolo: seminativo | 35.380,00 | 1,50 | 53.070,00 |
| Terreno agricolo: bosco | 6.240,00 | 0,50 | 3.120,00 |
| Valore complessivo intero | | | 114.551,55 |
| Valore quota di 1/3 | | | 38.183,85 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%) | € 5.727,58 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0 |
| Spese di regolarizzazione urbanistica o/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza): | € 4.048,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--|
| Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 28.408,27 Arrotondato a € 28.400,00 |
|---|--|

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

- Allegato 1: Verbale di incarico
- Allegato 2: Visure ipotecarie
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atto di provenienza
- Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
- Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
- Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
- Allegato 12: Dettaglio della stima
- Allegato 13: Compact disk

Data generazione:
19 luglio 2025

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

