TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 58/2022 R.G. Es. Imm.

Promosso da: [redacted]

Contro: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.sa Filomena Errico*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

Immobili: *casa monofamiliare con fabbricato annesso e terreno agricolo ubicati in Borgo Val di Taro (PR), località Frasso*

Consulente: *Dott. Ing. Daniele Gorreri*

Data incarico perito: *04/10/2022*

Inizio operazioni peritali: *19/10/2022*

In data 04/10/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Gorreri, C.F. GRRDNL69H06G337H, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n°1670A, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Parma n°1035, con studio professionale in Parma, P.za Palazzeschi n°5, Tel. 0521/775345, veniva nominato esperto stimatore dall'Ill.ma Sig.ra G. E. Dott.sa Filomena Errico al fine di compiere le dovute operazioni peritali sui beni immobili oggetto dell'esecuzione. Il giorno 07/10/2022 al sottoscritto, prestato il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, venivano conferiti gli incarichi indicati nel seguito ai relativi punti e nello stesso ordine espletati.

A) Comunicazione delle operazioni peritali

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitori esecutati

- [redacted];
- [redacted];

contenente l'indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e dell'incontro fissato per il giorno 19/10/2022, ore 14:30, presso gli immobili oggetto dell'esecuzione ubicati in Borgo Val di Taro, località Frasso.

B) Comunicazione dell'incarico al creditore procedente e ai creditori intervenuti

Da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, Custode Giudiziario nominato, è stata inviata comunicazione scritta, a mezzo di posta elettronica certificata (pec), al creditore procedente:

- [redacted]

presso [redacted];

non ci sono creditori intervenuti.

C) Esame dell'atto di pignoramento e documentazione ipo-catastale

Si è verificata la completezza e la corrispondenza dei documenti presenti agli atti, accertandosi che:

- Il creditore procedente ha depositato la <u>certificazione notarile sostitutiva;</u>

- alla data di compilazione della presente relazione non risultano note di trascrizione, né titoli di trasferimento, né iscrizioni ipotecarie successivi all'atto di pignoramento
- gli immobili nell'atto di pignoramento risultano correttamente individuati riguardo ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- agli atti non risultano depositate le planimetrie catastali dei fabbricati che vengono integrate dal sottoscritto;
- risulta verificata la continuità ventennale delle trascrizioni per gli immobili oggetto della presente;
- si segnala che nell'atto di provenienza a rogito Notaio Mattia Condemi Rep.11188 del 29/12/2005 è erroneamente indicata la concessione edilizia n°186/79 del 08/02/1980 che, dalla verifica effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Borgo Val di Taro, risulta non essere pertinente ai fabbricati in oggetto, bensì ad altro fabbricato edificato sul mapp. 231.

D) Accesso agli immobili

Il giorno 19/10/2022 alle ore 14:30, come concordato con il Custode Giudiziario IVG Parma, il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso alle unità immobiliari in oggetto e prendere visione dello stato dei luoghi, nonché verificarne lo stato di possesso e le persone occupanti; si è inoltre potuto scattare le foto richieste (Allegato 7).

E) Stato civile, regime e convenzioni matrimoniali

Non è stato possibile ricevere la documentazione anagrafica dei debitori in quanto il servizio di erogazione dei documenti anagrafici a terzi presso il Comune di Milano è sospeso, a seguito di disposizioni ministeriali (Circolare n.115/22) (Allegato 1 e 2).

F) Pendenza di cause trascritte

Nessuna.

G) Relazione di stima degli immobili

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato un unico lotto.

LOTTO UNICO

1. Identificazione degli immobili

I beni oggetto di stima ricompresi nel lotto unico consistono in quattro unità immobiliari, delle quali: una casa d'abitazione ex rurale, con locali principali ai piani terreno e primo, affiancata da un'unità immobiliare abitativa ex deposito al piano terreno; un fabbricato di servizio annesso (ex stalla e fienile); un terreno agricolo contiguo; nel complesso costituenti una casa monofamiliare con circostante area cortiliva e verde privato, ubicata in Borgo Val di Taro (PR), località Frasso.

Ortofoto Agea 2020 (part. 53 in rosso, part. 212 in giallo)

Diritto pignorato: piena proprietà per l'intero.

Dati Catastali: Comune di Borgo Val di Taro (Allegato 4):

- **Ex stalla-fienile:** Catasto Fabbricati Foglio 106, Particella 212, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 276 m^2, Piano T-1, Rendita € 342,10; proprietà [redacted] per quota di ½ ciascuno;
- **Casa d'abitazione:** Catasto Fabbricati Foglio 106, Particella 212, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9, Piano T-1-2, Rendita € 581,01; proprietà [redacted] per quota di ½ ciascuno;
- **Ex deposito:** Catasto Fabbricati Foglio 106, Particella 212, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 61 m^2, Piano T, Rendita € 75,61; proprietà [redacted] per quota di ½ ciascuno;
- **Area cortiliva nord:** Catasto Fabbricati Foglio 106, Particella 212, Subalterno 4, bene comune non censibile.
- **Area di sedime e cortiliva:** Catasto Terreni Foglio 106, Particella 212, Categoria Ente Urbano, Consistenza 810 m^2, senza rendita.
- **Terreno:** Catasto Terreni Foglio 106, Particella 53, Qualità seminativo, Classe 2, Consistenza 5.900 m^2, Reddito Dominicale € 17,76, Reddito Agrario € 25,90; proprietà [redacted] per quota di ½ ciascuno

Confini:

Il lotto edificato (part. 212) confina, in senso orario a partire da nord, con: un terreno agricolo della stessa proprietà (part. 53), un lotto edificato di altra proprietà (part. 228), l'area cortiliva di altra proprietà (part. 217), la Strada Comunale (Via Moser).

Il terreno agricolo (part. 53) confina, in senso orario a partire da nord, con: i terreni agricoli di cui alle part. 144, 54, 225, 78, 74, l'area cortiliva di altra proprietà (part. 228), l'area cortiliva della stessa proprietà (part. 212), la Strada Comunale (Via Moser).

Amministrazione e quote condominiali: le unità immobiliari in oggetto non costituiscono condominio.

2. Edifici ante 02/09/1967

L'edificio originario è una casa rurale di antica costruzione ante 1967, sul cui spigolo sudovest è contrassegnato sulla mappa catastale il Punto Stabile di Riferimento trigonometrico n°2.

3. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Val di Taro effettuato in data 15/02/2023, è emerso che la casa monofamiliare con relativi annessi, ubicata in località Frasso di Borgo Val di Taro (in precedenza indicata anche come Ca' Ferrazzo), è un edificio di antica costruzione risalente a data anteriore all'anno 1967.
Successivamente alla costruzione, gli immobili di cui ai sub. 2 e 3 (casa d'abitazione ed ex deposito) sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n°28 del 01/07/2006**, rilasciato dal Comune di Borgo Val di Taro a [redacted] per la ristrutturazione dell'immobile residenziale esistente (sub. 2) con aumento di superficie utile per cambio di destinazione del deposito (sub. 3) in locale abitativo; tale permesso risulta scaduto e non completato.
- **Permesso di Costruire n°3 del 28/03/2011**, con relativa autorizzazione sismica, rilasciato dal Comune di Borgo Val di Taro a [redacted] per la ristrutturazione dell'immobile residenziale esistente (sub. 2) con aumento di superficie utile per cambio di destinazione del deposito (sub. 3) in locale abitativo; il permesso risulta attualmente scaduto (data limite di ultimazione delle opere 28/03/2014 salvo proroghe), con opere parzialmente completate.

Abitabilità ed agibilità

Gli immobili suddetti non sono forniti di certificato di abitabilità e/o agibilità.

Potenzialità edificatoria

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bogo Val di Taro (Allegato 8), il lotto in oggetto è compreso all'interno della zona ad uso *agricolo predisposta al dissesto,* ed i fabbricati sono costituiti da un edificio esistente ex rurale con annessi che ha perso i caratteri di servizio all'attività agricola di coltivatore diretto, tipologia di edifici per i quali è espressamente consentita la trasformazione in uso residenziale (art. 46 NTA).
In particolare per gli edifici esistenti non più funzionalmente connessi all'attività agricola, sono consentiti interventi atti a migliorare le condizioni igieniche, strutturali e funzionali della parte abitativa; sono inoltre consentiti interventi di recupero ad uso abitativo delle parti rurali, configurabili come ampliamenti di fabbricati esistenti o come nuove unità immobiliari, pur sempre nell'ambito di una progettazione unitaria. E' prevista anche la possibilità di recupero di fabbricatelli secondari come fabbricati di servizio alla residenza.
Gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali sono consentiti soltanto per gli operatori agricoli a titolo principale, quali i coltivatori diretti, i proprietari concedenti, i

conduttori in economia, le cooperative agricole o di conduzione, gli affittuari, ecc, con il requisito di almeno 3 ha di terreno agricolo inedificato.

E' inoltre consentita al costruzione di edifici di servizio per aziende agricole, nonché destinati alle attività di produzione, di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli, o per colture specialistiche intensive.

Gli standard urbanistici sono specificati in dettaglio all'art. 46 delle NTA, per le diverse tipologie di intervento. L'art. 47 delle NTA per le zona agricole predisposte al dissesto prevede che la richiesta di titolo edilizio sia corredata da apposita relazione geologico-geotecnica, che specifichi le condizioni di fattibilità dell'intervento, le eventuali opere di sistemazione idrogeologica necessarie e le modalità costruttive da adottarsi nell'attuazione dell'intervento.

Per gli immobili abitativi potrà essere richiesto apposito di Permesso di Costruire per completare le opere di ristrutturazione già iniziate e solo parzialmente concluse.

Dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Borgo Val di Taro e della cartografia allegata si evince che sull'immobile oggetto della perizia non sussistono vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.

Estratto di PRG – Tav 3.2

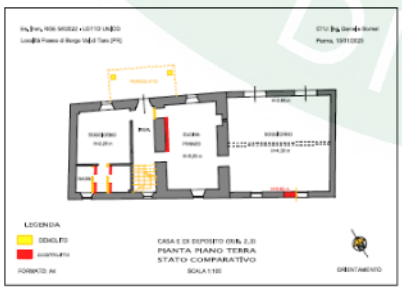
Costi di regolarizzazione urbanistica

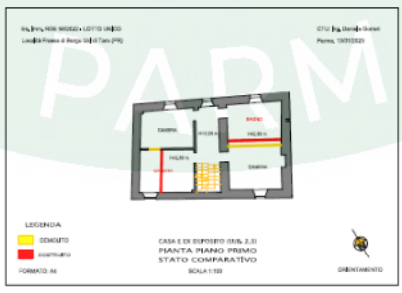
Dai rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo per gli immobili oggetto della perizia risulta quanto segue:

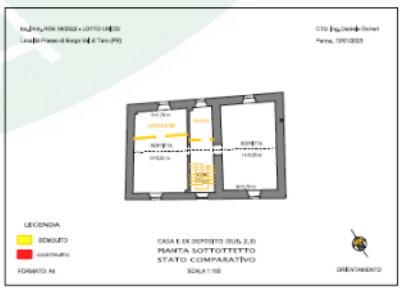
- riguardo al fabbricato annesso ex stalla-fienile (sub. 1), questo risulta conforme alle planimetrie catastali di primo accatastamento all'urbano;
- riguardo alla casa d'abitazione e all'ex deposito ad essa adiacente (sub. 2 e 3), lo stato di fatto è conforme all'ultimo titolo edilizio (PdC n°3/2011) anche se le opere in esso previste non risultano ultimate, vale a dire che si rileva la conformità agli elaborati grafici dello stato di fatto per le opere non realizzate, ed a quelli dello stato di progetto per le opere realizzate, salvo alcune lievi difformità, che costituiscono varianti non essenziali al titolo originario, quali:
    - al piano terreno: l'assenza del pergolato all'esterno dell'ingresso principale; l'assenza della struttura della scaletta interna di collegamento dei vari piani, la portafinestra sul lato sudovest dell'ex deposito trasformata in finestra, l'apertura di un vano porta tra ingresso e locale cucina-pranzo;
    - modifiche di alcuni tramezzi interni ai piani terreno, primo e sottotetto.

  Allo stato attuale risultano effettuati gli interventi strutturali sul fabbricato al grezzo, compresa la copertura e la lattoneria, mentre non sono stati completati gli infissi ed i serramenti, la scala interna, le opere impiantistiche e di finitura interna ed esterna.

Le opere eseguite in difformità dal titolo edilizio ricadono tra gli interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/2013, per la cui mancanza è prevista una sanzione di € 1.000. Per la regolarizzazione urbanistico edilizia dello stato di fatto degli immobili, essendo tali interventi classificabili come privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, ai sensi della DGR 2272/2016, sarà dunque necessario prevedere la presentazione di una pratica edilizia (CILA in sanatoria, costo tecnico € 2.000) per un costo complessivo stimato in (1.000 + 2.000) € = 3.000 €.







Convenzioni urbanistiche: Nessuna.

4. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni

Si allega alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica del 19/01/2023 rilasciato dal responsabile del Settore Tecnico del Comune di Borgo Val di Taro, relativo al terreno di cui alla particella 53 del foglio 106 Catasto Terreni:

5. Conformità catastale e costi di regolarizzazione

Dall'esame delle planimetrie catastali risulta che è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate, contestualmente alla CILA in sanatoria, una pratica di variazione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari di cui ai sub. 2 e 3, per diversa distribuzione degli spazi interni (sub. 2) e variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione (sub. 3), per un costo complessivo stimato in € 1.000 (con sanzione prescritta dopo i 5 anni dalla fine lavori dichiarata).

6. Comproprietari

Nessuno.

7. Atto di provenienza, vincoli, oneri e formalità permanenti e cancellabili

Dall'esame della relazione notarile agli atti risulta che:

- gli esecutati [redacted] hanno acquistato la piena proprietà degli immobili in oggetto ubicati nel Comune di Borgo Val di Taro, ossia i fabbricati di cui ai sub. 1, 2 e 3 della part. 212 del foglio 106 del Catasto Fabbricati (comprensivi anche del bene comune non censibile costituito dall'area scoperta di pertinenza, identificato al sub. 4) e part. 53 del foglio 106 del Catasto Terreni, in regime di separazione dei beni, da poteri di [redacted], tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mattia Condemi, Rep. 11188/ 2415 del 29/12/2005, trascritto a Parma il 25/01/2006 al Reg. Gen. n°2436, Reg. Part. n°1438;
- in precedenza, tutti i suddetti immobili appartenevano in piena proprietà al suddetto [redacted] per averli acquistati:

- per quota di ½ da poteri di [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Bellini, Rep. 5882/ 2573 del 07/10/1976, trascritto a Parma il 15/10/1976 al Reg. Gen. n°, Reg. Part. n°8108;
- per quota di ½ da poteri di [redacted], in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Franco Vincenzo, Rep. 22296/ 4330 del 11/07/1992, trascritto a Parma il 27/07/1992 al Reg. Gen. n°9898, Reg. Part. n°7115.

Ai fini dell'identificazione catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento, si precisa che: riguardo al foglio 106 del Catasto Terreni, con tipo mappale n°188054.1/2004 del 20/12/2004 la part. 69 (di 810 m^2) è stata soppressa generando la part. 212 (di 810 m^2.

Non si segnalano vincoli e formalità particolari gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, se non quelli genericamente richiamati negli atti di provenienza sopra indicati, tra cui la servitù di metanodotto in favore di SNAM S.p.A. gravante sul terreno di cui al C.T. foglio 106, part. 53, costituita con atto del Pubblico Ufficiale Guido Bolognesi di Roma in data 21/11/1997, repertorio n. 23.649, trascritto a Parma in data 13/12/1997 al n. 12.875 Reg.Part.

Formalità pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate dopo il pignoramento (Allegato 10):

- **ipoteca volontaria** iscritta a Parma il 08/08/2012 al Reg. Part. n°2058, Reg. Gen. n°13580, per atto a rogito Notaio Dott. Carlo Maria Canali del 21/07/2012, Rep. 40982 /18640, a garanzia di un mutuo fondiario di durata 10 anni, per un totale di € 240.000,00 a garanzia di un capitale di € 160.000,00, a favore di [redacted], contro [redacted], sulla piena proprietà per ½ ciascuno degli immobili ubicati in Borgo Val di Taro ed individuati al Catasto Fabbricati al foglio 106, part. 212, sub. 1,2, 3 e 4; ed al Catasto Terreni al foglio 106, part. 53;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Parma il 30/05/2022 al Reg. Part. n°8827, Reg. Gen. n°12017, per atto esecutivo del Tribunale di Parma con data 26/04/2022, Rep. n°1659, a favore di [redacted], contro [redacted], sulla piena proprietà per ½ ciascuno degli immobili ubicati in Borgo Val di Taro ed individuati al Catasto Fabbricati al foglio 106, part. 212, sub. 1,2, 3 e 4; ed al Catasto Terreni al foglio 106, part. 53.

8. Descrizione analitica degli immobili e valutazione estimativa

Aspetti urbanistico-edilizi

Il complesso immobiliare è situato in località Frasso, piccolissimo agglomerato rurale a circa 4 km a sud del capoluogo del comune di Borgo Val di Taro, centro principale della media Val Taro e compreso nella Comunità Montana della Valli del Taro e del Ceno, con circa 7.000 residenti. Le principali attività commerciali e direzionali, i trasporti pubblici, le farmacie, i servizi didattici per l'infanzia (scuola elementare e media), le strutture ospedaliere e gli istituti di istruzione superiore sono presenti nel capoluogo comunale.

Gli edifici in oggetto sono costituiti da una casa d'abitazione ex rurale, adiacente ad altro locale abitativo rurale, con annesso fabbricato ex stalla-fienile ed area cortiliva circostante di pertinenza.

Casa d'abitazione *(part. 212, sub. 2).*

La casa d'abitazione deriva da un fabbricato rurale di antica costruzione, presumibilmente dei primi del '900, successivamente sottoposto a lavori di ristrutturazione non terminati, elevato di due piani fuori terra più un sottotetto mansardato, con strutture in muratura di pietrame, fondazioni presumibilmente a cordolo di pietra o malta di calcestruzzo magro, solai e copertura in legno con manto superiore in tegole marsigliesi, lattoneria in lamiera preverniciata, pareti esterne ad intonaco grezzo rivestito a calce.

Il fabbricato è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2011 che, allo stato attuale, risultano solo parzialmente eseguiti, ragione per la quale l'edificio non è abitabile né fruibile; in particolare, sono stati realizzate le opere strutturali comprese fondazioni, solai e copertura, mentre mancano tutti gli impianti (quello elettrico presenta solo i cavi sottotraccia), i serramenti e le finiture interne ed esterne.

L'abitazione è di qualità architettonica di tipo rurale e riflette i metodi costruttivi storici tipici del luogo e dell'epoca, apparendo comunque in buono stato di conservazione, pur se in stato di abbandono ed inutilizzo d alcuni anni, come pure appaiono in buono stato le strutture portanti sia verticali sia orizzontali, senza dissesti o lesioni evidenti sulle murature.

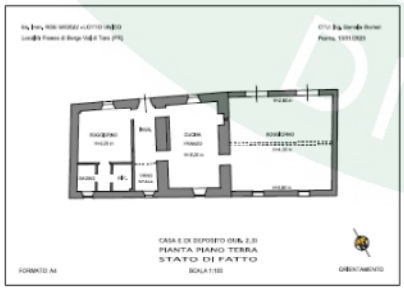
***Locali interni**:* sono disposti su tre livelli collegati da una scaletta interna (con struttura ancora da realizzare), di cui (Allegato 6):

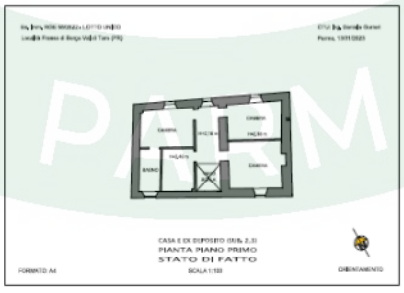
- al piano terreno, da un lato un ampio locale cucina-pranzo, dall'altro un soggiorno con bagno e doppio ripostiglio;
- al piano primo, tre camere da letto (di cui una doppia e due singole), un bagno ed un'altra stanza di servizio cieca;
- al piano sottotetto, due locali di servizio mansardati e praticabili.

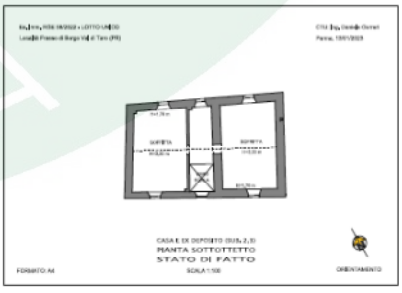
L'immobile si sviluppa per circa 90 m^2 su ciascuno dei tre livelli (terreno, primo e sottotetto). I locali ad uso abitativo principale al piano terra hanno altezza utile interna pari a 2,20 m, quelli al piano primo altezza utile di 2,40 m; i locali del sottotetto sono mansardati a due falde con altezza media interna di 2,50 m e dotati di finestre verso l'esterno a parete e a tetto.

- Impianti. L'edificio è dotato della fornitura pubblica di acqua potabile, dell' energia elettrica e della linea telefonica. Non sono presenti impianti, in quanto i lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati; nel progetto è prevista la realizzazione degli impianti elettrico, idrosanitario, di adduzione del gas metano e di fognatura, con degrassatore, digestore anaerobico e scarico in dispersione diretta nel sottosuolo. E' assente l'impianto ascensore e comunque, riguardo alla fruibilità da parte di persone con ridotte capacità motorie, deve considerarsi non adattabile ai sensi della L. 13/1989.

- Finiture. L'abitazione su tutti i tre livelli presenta pareti interne intonacate a calce e tinteggiate con idropittura, sottofondi dei pavimenti al grezzo; assenti i serramenti interni ed esterni, i pavimenti e i rivestimenti, i tinteggi e le altre opere di finitura.







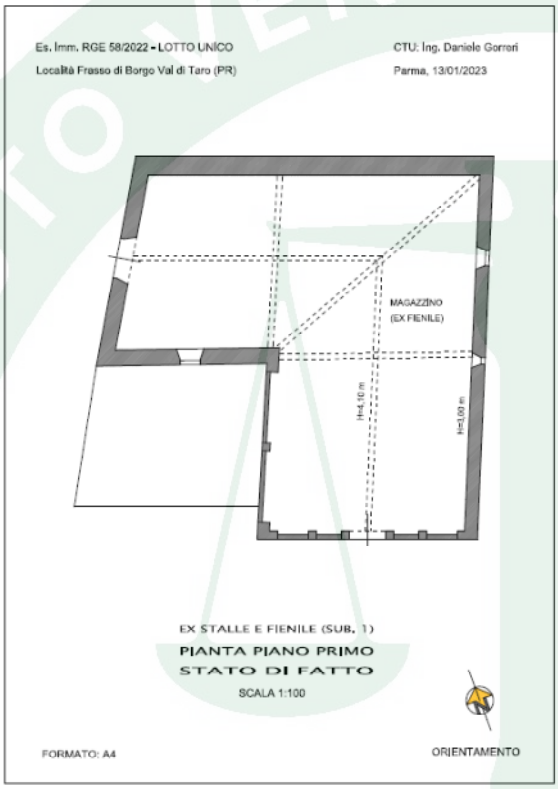
Abitazione ex deposito *(part. 212, sub. 3).*

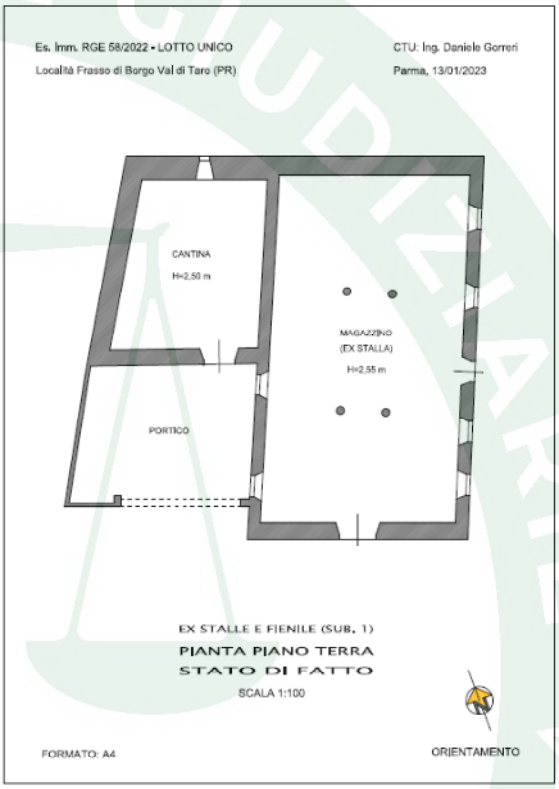
In aderenza al fianco est della casa principale, di cui costituisce ampliamento, è presente un ampio ed unico locale soggiorno a spazio aperto, derivante dalla trasformazione in abitazione di un precedente deposito, con accesso dal locale d'ingresso della casa principale adiacente, due portefinestre sul lato nord e due finestre sul lato sud. Elevato del solo piano terreno, presenta muti in laterizio con isolante in intercapedine, copertura in legno a due falde isolata. Il fabbricato è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione insieme alla casa d'abitazione che, allo stato attuale, risultano solo parzialmente eseguiti, essendo realizzate le opere strutturali di fondazione e della nuova copertura, mentre mancano tutti gli impianti, i serramenti e le finiture interne ed esterne.

Ex stalla-fienile *(part. 212, sub.1)*

Fabbricato di servizio della casa principale, con antica funzione di stalla e fienile, di cui mantiene tuttora i caratteri edilizi funzionali tipici, presenta accesso dalla strada comunale tramite l'area cortiliva comune (bene comune non censibile di cui al sub. 4). Elevato di due piani fuori terra, con muri in pietra e laterizio, presenta: al piano terreno un ampio locale magazzino rettangolare (ex stalla) con soffitto a volterrane sostenute da quattro colonne centrali, ed una cantina con antistante portico; al piano primo un ulteriore locale magazzino (ex fienile), conformato a "L", con copertura in legno a quattro falde con capriate ed arcarecci e manto superiore in tegole. L'immobile si sviluppa per circa 169 m^2 su ciascuno dei due livelli (terreno e primo), oltre al portico di 37 m^2. I locali al piano terra hanno altezza utile interna pari a 2,55 m (ex stalla) e 2,50 m (cantina), quelli al piano primo altezza utile di 3,55 m. Nel complesso

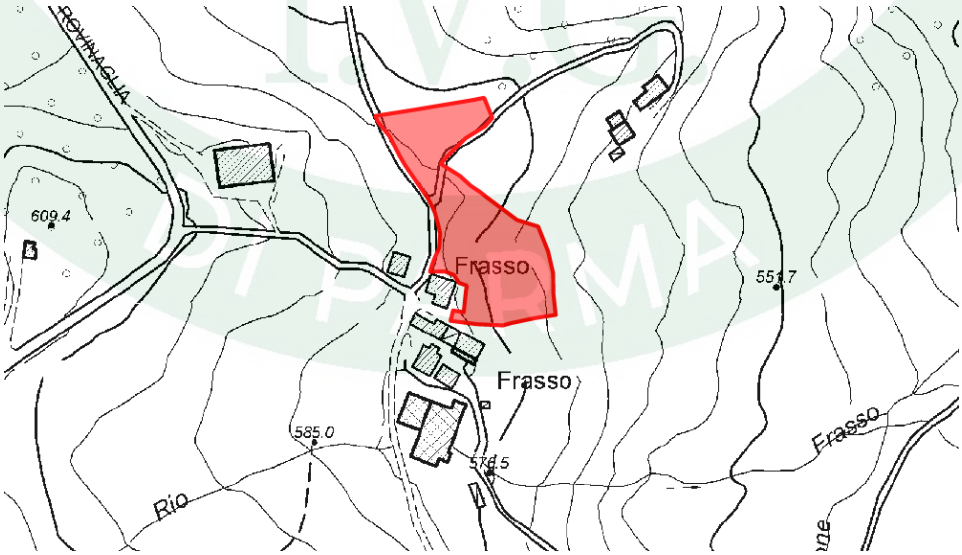
le strutture portanti del fabbricato sono in discreto stato, pur versando in stato di abbandono da qualche anno, ma il solaio di piano si presenta poco stabile con necessità di opere di rinforzo e il portico appare pressoché diroccato.





Terreno agricolo *(part. 53)*

E' compreso nel presente lotto anche un terreno agricolo seminativo (part. 53), adiacente al lotto edificato, è esteso 5.900 m^2; ad altitudine di 580 m.s.l.m. in lieve declivio, allo stato attuale incolto, presenta accesso dalla strada comunale.



Consistenza:

Indicazione delle superfici lorde delle unità immobiliari distinte per porzioni omogenee, con misure ricavate da alcuni rilevamenti effettuati *in loco* sul fabbricato, aree dei terreni ricavate dai dati catastali:

Casa d'abitazione e ampliamento

Locali abitativi - piano terra: 155,4 m^2

Locali abitativi - piano primo: 90,1 m^2

Sottotetto agibile (h>1,50 m) 90,1 m^2

Annesso ex stalla-fienile

Locali di servizio – piano terra 169,3 m^2

Portico – piano terra 37,1 m^2

Locali di servizio – piano primo 169,3 m^2

Superficie scoperta (mapp. 212) = (810 – 155 - 206) = 449 m^2

Criteri di stima:

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di questa indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi di differenziazione dai valori medi, determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra cui:

a. per i terreni, la qualità colturale, la classe stimata, la redditività potenziale in base alla situazione attuale di mercato per ogni tipo di coltura;
b. per i fabbricati, lo stato di conservazione, la vetustà (che comprende le caratteristiche costruttive tipiche del periodo), la qualità architettonica, gli impianti in dotazione e la classificazione energetica, la distribuzione, la fruibilità e la salubrità degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

I prezzi medi di mercato sono stati reperiti mediante accertamenti svolti presso i principali studi tecnici e Agenzie immobiliari locali, nonché dall'estrapolazione di dati rilevati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di Parma.

I prezzi di mercato rilevati dall'OMI nel I semestre 2022 per il comune di Borgo Val di Taro – zona extraurbana/rurale (R3), riferiti ad abitazioni civili usate in stato conservativo normale, sono compresi tra 235 e 330 €/m^2 di superficie lorda (Allegato 10), con una media pari a € 283 €/m^2.

I valori agricoli medi della Provincia – regione agraria n°1 “Alto Taro” per l’anno 2022 sono rilevabili dalle tabelle allegate alla presente. Si osserva come da anni la produzione legnosa dei boschi dell’Appennino in particolare trovi un’attività di mercato piuttosto ridotta e limitata all’uso locale, a causa della scarsa redditività e dei costi di produzione elevati.

I prospetti riassuntivi che seguono evidenziano:

- per i terreni, suddivisi per unità immobiliare catastale, le superfici e i relativi prezzi medi unitari, ottenuti da quelli medi mediante coefficienti correttivi in aumento o in diminuzione in funzione della classe del terreno (variazione del 20% per ogni grado in aumento o in diminuzione rispetto alla classe 3, media di riferimento);
- per i fabbricati, le superfici computate e i coefficienti correttivi adottati per ricavare la superficie virtuale cui applicare il prezzo medio unitario.
- per i fabbricati in corso di costruzione, si è applicato un coefficiente diminutivo sul valore dello stato normale in base alla percentuale di incidenza delle opere non realizzate, secondo la seguente tabella:

Descrizione	**Incidenza %**
Allestimento cantiere, scavi, opere provvisionali	1
Opere strutturali	26
Copertura, lattoneria	6
Tamponature esterne	6
Divisori interni	3
Canne fumarie	1
Porte interne	3
Spalle finestre, soglie, davanzali	4
Serramenti esterni	4
Intonaci	9
Impianto di riscaldamento	7
Impianto idrosanitario, fognature	9
Impianto elettrico	6
Pavimenti e rivestimenti	9
Opere in ferro	2
Sistemazioni esterne	4
TOTALE	100

Si è considerato infine l’applicazione di un abbattimento forfettario per differenza di oneri tributari calcolati sul valore commerciale e per assenza di garanzia su vizi occulti.

TERRENI

Catasto (fg-mapp)	Area [Ha]	Qualità rilevata	Cl.	V.U. m [€/Ha]	V.U. [€/Ha]		Val. tot. [€]	Quota		Valore quota
106-53	0,5900	seminativo	2	5700	6840	€	4.035,60	1	€	4.035,60
Totale Ha	**0,5900**				Totale	€	4.035,60	1,00	€	4.035,60
					Abbattimento forfettario (10%)	-€	403,56		-€	403,56
					altri costi	€	-		€	-
					Totale stima arrotondato	**€**	**3.600,00**		€	3.600,00

CASA D'ABITAZIONE CON AMPLIAMENTO E CORTILE

					Cd		
Superficie	PR - locali d'abitazione	155,4 m^2	x	0,60	=	93,24	m^2
	P1 - locali d'abitazione	90,1 m^3	x	0,60	=	54,06	
	ST - locali accessori	90,1	x	0,45	=	40,55	
	area cortiliva e giardino	449,0	x	0,10	=	44,90	
Superficie	convenzionale TOTALE			S*	=	232,75	m^2

S* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine

Cd = coefficiente di destinazione e di completamento

Coefficienti particolari

Coefficiente	di età/qualità	1,15	(<20 anni/media)
	stato di manutenzione	1,00	(stato buono)
Coefficiente	globale CG =	1,150	
Quotazione	abitazioni medie Qm=	283 €/m^2	(OMI-R3 extraurb. agricola)
Quotazione	finale Qf= Qm x CG=	325 €/m^2	
Valore lordo	= S* x Qf =	75.747 €	
Detrazioni:	CILA in sanatoria	3.000 €	
	variazione catastale	1.000	
	Totale detrazioni	- 4.000 €	
	Valore al netto delle detrazioni	71.747 €	
Abbattimento forfetario (20%)		- 14.349 €	
	Differenza	57.397	
Valore finale di stima arrotondato		**57.500** €	
Valore finale quota pignorabile (1/1)		57.500 €	

ANNESSO EX STALLA-FIENILE

				Cd		
Superficie	PT - locali accessori	169,3 m^2	x	0,65	=	110,05 m^2
	PT - portico	37,1 m^3	x	0,28	=	10,39
	P1 - locali accessori	169,3	x	0,65	=	110,05
Superficie	convenzionale TOTALE			S*	=	230,48 m^2

S* = superficie commerciale, compresi muri perimetrali e metà muri di confine

Cd = coefficiente di destinazione e di completamento

Coefficienti particolari

Coefficiente	di età/qualità	0,95	(>60 anni/media)
	stato di manutenzione	0,95	(stato discreto)
Coefficiente	globale CG =	0,903	

Quotazione	abitazioni medie Qm=	283	€/m^2	(OMI-R3 extraurb. agricola)
Quotazione	finale Qf= Qm x CG=	255	€/m^2	
Valore lordo	= S* x Qf =	58.866	€	
Detrazioni:	-	-	€	
	Totale detrazioni	-	€	
	Valore al netto delle detrazioni	58.866	€	
Abbattimento forfetario (20%)		- 11.773	€	
	Differenza	47.093		
Valore finale di stima arrotondato		**47.000**	€	
Valore finale quota pignorabile (1/1)		47.000	€	

Valore finale degli immobili

I beni in oggetto, costituiti da una casa monofamiliare di bassa montagna comprendente un'abitazione monofamiliare ex rurale con annesso fabbricato di servizio ed un terreno agricolo per un'estensione totale di 0,5900 ha, ubicati nel territorio del comune di Borgo Val di Taro, località Frasso, risultano liberi da contratti d'affitto e immediatamente disponibili.

Valore finale di stima dell'intero lotto = € (3.600 + 57.500 + 47.000) = € 108.100 che si approssima a **€ 108.000,00** (euro centoottomila e zero centesimi), pari al valore della quota pignorabile

9. Formazione di lotti e divisibilità dei beni

Per le peculiarità intrinseche ai beni immobili oggetto di questo procedimento il sottoscritto ha individuato un unico lotto.
Pignoramento di quota non richiesto.

10. Stato di possesso degli immobili

Stato di possesso e terzi occupanti: gli immobili appartengono agli esecutati in piena proprietà per l'intero; risultano disabitati ed inutilizzati, in possesso degli esecutati.

Contratti di affitto e locazione: nessuno.

11. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili non sono sottoposti a procedure di esproprio per pubblica utilità.

Parma, 05/04/2023

Il Consulente
Dott. Ing. Daniele Gorreri

ORDINE INGEGNERI PROV. PARMA
DOTT. ING.
DANIELE GORRERI
LAUREA SPECIALISTICA
Sezione A
N. 1670
Settori civile e ambientale, industriale, dell'informazione

Allegati:

1) richiesta certificato di stato civile
2) richiesta estratto atto di matrimonio
3) attestazione invio perizia
4) visura catastale attuale e storica
5) planimetrie catastali
6) planimetrie stato di fatto
7) documentazione fotografica
8) documentazione urbanistico-edilizia
9) certificato di destinazione urbanistica
10) ispezione ipotecaria
11) atto di provenienza e contratti di locazione
12) descrizione sintetica immobili
13) perizia privacy