



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA AI TERRENI AGRICOLI POSTI -----

- LOTTO 2 -

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 106/2021 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO: -----

CREDITORE PROCEDENTE: -----

CONSULENTE TECNICO: ARCHITETTO GIANLUIGI FERRARI

nominato con provvedimento in data: 18/07/2022

QUESITO: si rinvia al provvedimento di nomina

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 20/07/2022

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

I

1. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Come espressamente richiesto dal quesito, si è provveduto preliminarmente a verificare la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., al riguardo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

I certificati sono stati richiesti, sulla base delle visure storiche, per ogni soggetto che risulta proprietario sulla scorta dei pubblici registri e per un periodo a ritroso di vent'anni dalla data del pignoramento.

La certificazione delle trascrizioni risale ad un atto derivativo originario che sia stato trascritto in data antecedente di oltre un ventennio al presente pignoramento, che è stato trascritto in data 08/07/2021.

Relativamente allo stato civile del debitore esecutato, -----

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

2.1. RECAPITI:

Telefono cellulare: -----

II

1. DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

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

C'è corrispondenza.

Si segnala che il mappale -----del foglio -----
-----del Catasto Terreni del Comune di ----- è stato
soppresso dando origine ai mappali ----- e -----
----- del foglio -----.

Sono oggetto della presente perizia i seguenti beni:

- compendio immobiliare costituito da fabbricati posti nel Comune di -----
----- in località ----- e terreni agricoli individuati al
foglio -----;
- terreni agricoli posti nel Comune di -----

Eventuale Storia Catastale dei beni: -----

Variazioni Catastali effettuate:

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, vista la localizzazione e l'articolazione dei beni ritiene che essi siano divisibili e che possano costituire due lotti, così organizzati:

- **LOTTO 1:** insieme di terreni e fabbricati posti nel Comune di -----
----- in località ----- così identificati: fabbricati
individuati al foglio ----- e terreni individuati al foglio -----
-----;

- **LOTTO 2:** insieme di terreni agricoli posti nel Comune di -----
----- così identificati: foglio -----.

4. MOTIVATO PARERE IN CASO DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

5. CREDITO FONDIARIO

I beni non sono gravati da alcun contratto di mutuo.

6. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

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

III

LOTTO 2

BENI POSTI IN:

1. TITOLARE/I DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Cognome: -----

Nome: -----

Nato a: -----

Il: -----

Residente: -----

Codice fiscale: -----

Stato civile: -----

2. EVENTUALI COMPROPRIETARI O TITOLARI DI ALTRI DIRITTI

Nessuno.

3. IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO

- Diritto reale pignorato:

quota del 100% della piena proprietà intestata a -----

- Indirizzo:

terreni sono posti nei pressi di -----

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

terreni agricoli.

- Superficie Fondiaria: la superficie complessiva dei terreni è pari a 185.490 mq

- Estremi Catastali: nella seguente tabella sono riportati i riferimenti catastali di ciascun terreno, la sua qualità, classe ed estensione.

Tutti i terreni risultano catastalmente intestati per la quota di 1000/1000 a -----

----- (proprietario esecutato).

- Con i seguenti confini di proprietà desunti dagli estratti di mappa

- Eventuali millesimi di proprietà:

essendo i terreni di proprietà integrale di -----, non esistono delle tabelle millesimali.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

a) Caratteristiche dell'immobile:

- Tipologia dei Cespiti:

◆ *Cespiti*: terreni agricoli.

- Superficie Fondiaria: la superficie complessiva dei terreni è pari a 185.490 mq

- Accessi:

alcuni dei terreni pignorati hanno accesso diretto dalla pubblica via (-----
-----), agli altri si accede o dai terreni confinanti o da strade vicinali.

- Condizioni di Manutenzione:

I terreni visionati si presentano coltivati ed in buone condizioni.

b) Caratteristiche generali della zona di ubicazione:

Tipologia della zona e caratteristiche descrittive: il Comune di Varano de' Melegari è un centro posto nella zona collinare sud-ovest della Provincia di Parma all'imbocco della Val Ceno. Il Comune, dotato di tutti i servizi, ha conosciuto negli ultimi anni, una nuova espansione dovuta alla presenza nelle vicinanze di importanti poli industriali ed aziendali.

I terreni oggetto di relazione si trovano nella frazione di Viazzano a circa 5 Km dal Comune capoluogo.

6. STATO DI POSSESSO

I terreni sono utilizzati da altro soggetto gravando su di essi un contratto di locazione di terreni agricoli.

a) **dati del detentore:** -----

Codice fiscale: -----

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

Titolo: Contratto di affitto di fondo rustico.

data di stipula: 04/05/2021.

corrispettivo di locazione: € 12.000,00/annui, si ritiene non congruo il prezzo pattuito.

data di scadenza del contratto: 03/05/2041.

Il contratto è stato reperito ed allegato alla presente perizia. Si precisa che il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento ed è inerente non solo ai terreni oggetto del presente lotto, ma a tutti i beni pignorati.

7. PROVENIENZA VENTENNALE

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

- contratto di affitto di fondo rustico, che grava su tutti i terreni oggetto di relazione, stipulato con il sig. -----

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalla seguente iscrizione:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiunto, iscritta a Parma -----

E dalla seguente trascrizione:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Parma -----

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

Sui terreni non vi sono pertinenze e/o fabbricati; in merito alla destinazione d'uso si faccia riferimento a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di -----.

10 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Quanto sotto espresso è contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), rilasciato dal Servizio Tecnico del Comune di -----
in data 15/11/2022.

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEL LOTTO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Indicazione della superficie lorda e commerciale dei beni con esplicitazione dei coefficienti utilizzati. Si fa presente che le superfici sono state desunte dalle visure catastali. Si ritiene idoneo determinarne il valore utilizzando come parametro di riferimento i valori agricoli medi della zona agraria ----- in cui ricade il Comune di -----, classificando il terreno come seminativo, pascolo, bosco misto o incolto produttivo così come indicato per ogni mappale.

Per le diverse tipologie di terreno i valori di riferimento sono quelli indicati:

- Seminatoivo 15.200,00 €/ha
- Bosco misto 3.325,00 €/ha
- Pascolo arborato 2.000,00 €/ha
- Incolto produttivo 1.900,00 €/ha

Da cui rapportando tali valori alle superfici dei singoli mappali per le diverse tipologie di coltura si ottengono i valori riportati in tabella.

Tabella 1 - Valori terreno

Fg.	Mapp.		Categoria	Sup.(ha)	Valore (€/ha)	Valore
--	--	AA	Seminativo	0,3300	€ 15.200,00	€ 5.016,00
--	--	AB	Incolto produttivo	0,0840	€ 1.900,00	€ 159,60
--	--	AA	Seminativo	0,2700	€ 15.200,00	€ 4.104,00
--	--	AB	Incolto produttivo	0,0750	€ 1.900,00	€ 142,50
--	--		Seminativo	2,7100	€ 15.200,00	€ 41.192,00
--	--		Seminativo	3,2800	€ 15.200,00	€ 49.856,00
--	--		Seminativo	2,4080	€ 15.200,00	€ 36.601,60
--	--		Seminativo	0,2010	€ 15.200,00	€ 3.055,20
--	--		Incolto produttivo	1,1430	€ 1.900,00	€ 2.171,70
--	--		Incolto produttivo	0,5810	€ 1.900,00	€ 1.103,90
--	--	AA	Seminativo	0,3000	€ 15.200,00	€ 4.560,00
--	--	AB	Incolto produttivo	0,0180	€ 1.900,00	€ 34,20
--	--	AA	Seminativo	0,6200	€ 15.200,00	€ 9.424,00
--	--	AB	Incolto produttivo	3,4840	€ 1.900,00	€ 6.619,60
--	--	AA	Seminativo	1,0319	€ 15.200,00	€ 15.684,88
--	--	AB	Pascolo Arborato	0,0011	€ 2.000,00	€ 2,20
--	--		Bosco Misto	0,4360	€ 3.325,00	€ 1.449,70
--	--		Seminativo	0,1570	€ 15.200,00	€ 2.386,40
--	--		Seminativo	0,9570	€ 15.200,00	€ 14.546,40
--	--		Incolto produttivo	0,3810	€ 1.900,00	€ 723,90
--	--		Seminativo	0,0810	€ 15.200,00	€ 1.231,20
					TOTALE	€ 200.064,98

Il valore complessivo della quota di terreni in proprietà risulta quindi essere pari a € 200.000,00 (in approssimazione). A tale valore è poi necessario applicare, come richiesto dall'ufficio, un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti. In questo caso è stato applicato un coefficiente leggermente inferiore a quello usuale del 20% per tener conto del fatto che si tratta di terreni in cui la presenza

di eventuali vizi occulti è sicuramente meno probabile. Così facendo il valore stimato a base d'asta, diviene: **€ 170.000,00 (centosettantamila/00 euro).**

12. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Valore finale del Lotto 2, e cioè terreni agricoli posti nel comune di -----

----- di proprietà di -----: euro 170.000,00

13. VALUTAZIONI FORNITE DA BANCHE DATI O DA OPERATORI DEL SETTORE

FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Agenzia delle Entrate (periodo di riferimento: 2020)

- Coltura: Seminativo di collina – Valore agricolo (€/Ha): 23.000;
- Coltura: Seminativo di montagna – Valore agricolo (€/Ha): 6.000;
- Coltura: Incolto produttivo – Valore agricolo (€/Ha): 8.000;
- Coltura: Pascolo cespugliato – Valore agricolo (€/Ha): 2.000;
- Coltura: Bosco misto – Valore agricolo (€/Ha): 3.500.

FONTE: Valori Agricoli Medi della provincia, Regione Emilia Romagna (periodo di riferimento: 2022)

- Coltura: Seminativo di collina – Valore agricolo (€/Ha): 15.200;
- Coltura: Seminativo di montagna – Valore agricolo (€/Ha): 4.725;
- Coltura: Incolto produttivo collina o montagna – Valore agricolo (€/Ha): 1.900;
- Coltura: Pascolo arborato – Valore agricolo (€/Ha): 1.900;
- Coltura: Bosco misto – Valore agricolo (€/Ha): 3.325.

14. ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Nessuna.

ALLEGATI

- 1) Certificato di residenza dell'esecutato;



Il tecnico incaricato
Dott. Arch. Gianluigi Ferrati

- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Avviso d'inizio operazioni peritali;
- 4) Visure catastali storiche;
- 5) Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- 6) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Copia provvedimenti urbanistici;
- 9) Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- 10) Ispezioni ipotecarie;
- 11) Atti di provenienza;
- 12) Schema descrizione sintetica immobile;
- 13) Perizia privacy;
- 14) Modello riassuntivo;
- 15) Contratto d'affitto fondi agricoli;
- 16) Ordinanze Comune di -----;
- 17) Lettere e raccomandate invio perizia.
- Parma, 18 aprile 2023