

**Geometra Valerio Caraffini**  
**- studio tecnico -**



**Tribunale di Parma – Sezione Seconda Civile**

**Giudice Istruttore: Signor Dott. Salvatore DI CARLUCCIO**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento**

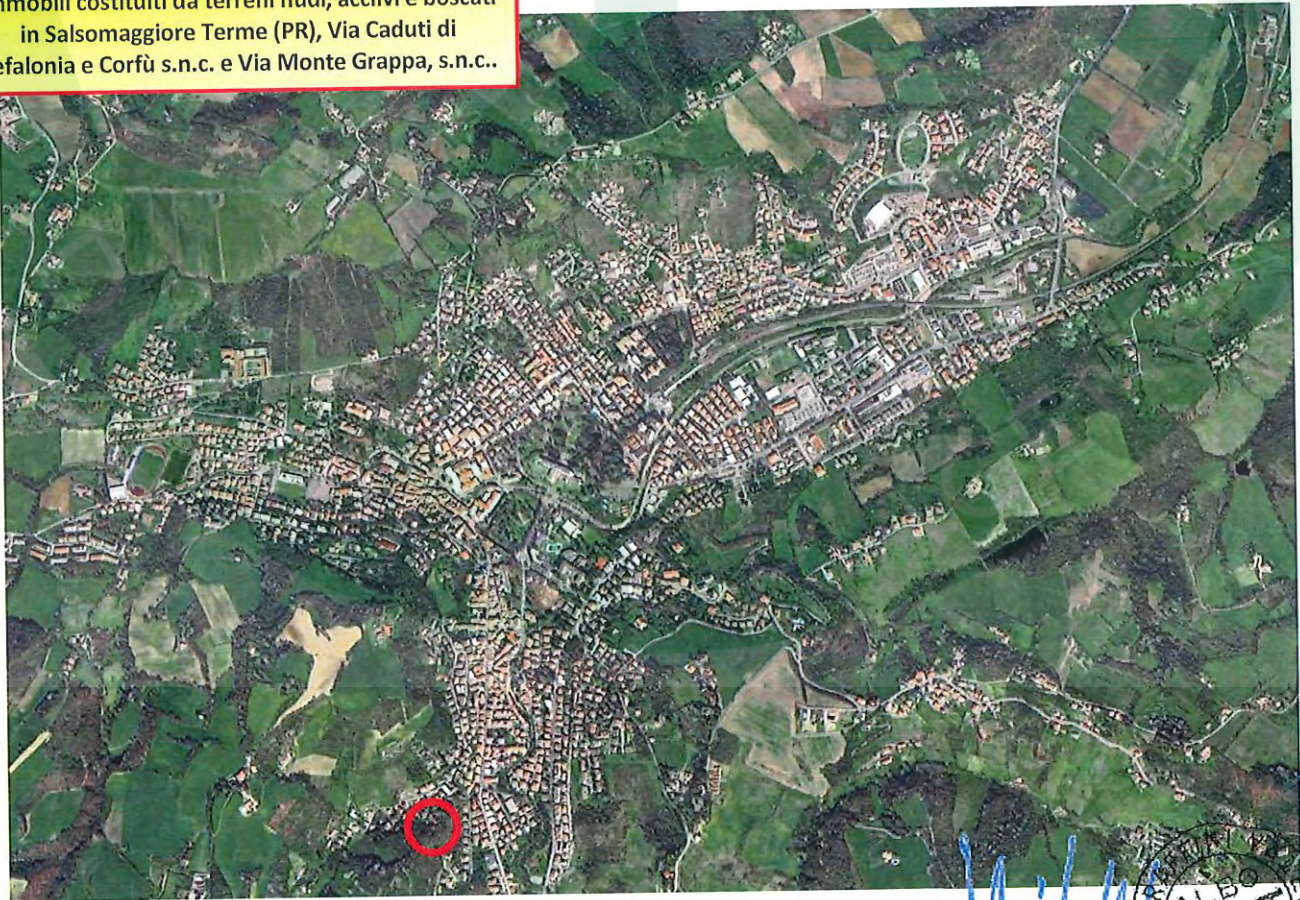
**Contenzioso civile: R.G. n. 3653/2024 – Divisione immobiliare ai sensi Art. 600 CPC e 181.**

**Promosso da:**

- 
- 
- 
- 

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Immobili costituiti da terreni nudi, acclivi e boscati  
in Salsomaggiore Terme (PR), Via Caduti di  
Cefalonia e Corfù s.n.c. e Via Monte Grappa, s.n.c..



San Secondo P.se, 15.06.2026

(Geom. Valerio Caraffini)



Via Garibaldi n. 17 - 43017 San Secondo Parmense – Tel. 0521872269 Mail: [valeriocaraffini@gmail.com](mailto:valeriocaraffini@gmail.com);  
Pec: [valerio.caraffini@geopec.it](mailto:valerio.caraffini@geopec.it) - Albo dei Geometri di Parma n. 1.790 - Albo C.T.U. Tribunale di Parma n. 239

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense (PR), Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, a seguito del cortese incarico ricevuto dal Signor Giudice Dott. Salvatore DI CARLUCCIO con ordinanza del 23.10.2025 (*allegato n. 1 fascicolato*), ha depositato nel fascicolo telematico il giuramento di rito, ha svolto rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

### **Quesito**

Non avendo avuto uno specifico quesito, si rimanda all'istanza in data 21.10.2025 del Notaio Delegato al compimento delle operazioni di vendita del bene oggetto della divisione giudiziale n. 3653/2024 (già Lotto n. 1 della procedura esecutiva n. 147/2017); "CHIEDE alla S.V. di conferire l'incarico dell'aggiornamento della perizia ad un altro perito stimatore.

Si procede esaminando la stima datata 12.09.2018 del precedente Esperto Estimatore e dopo aver acquisito il C.d.U. aggiornato per i beni compresi nel Lotto n. 1, per comprendere l'attuale loro destinazione, si propone di seguito l'aggiornamento del valore dei cespiti compresi nel Lotto n. 1 della procedura esecutiva n. 147/2017.

### **Diario delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali si sono così sviluppate:

1. Deposito nel Fascicolo Telematico del giuramento di rito;
2. Ispezione dei luoghi in data 19.11.2025, unitamente al Custode Giudiziario;
3. Richiesta ed ottenimento del C.d.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) per le particelle catastali comprese nel Lotto n. 1 della procedura esecutiva n. 147/2017;
4. Esecuzione di visure telematiche catastali, rivolte a ricavare le visure attuali e storiche e le mappe catastali delle particelle comprese nel Lotto n. 1 della procedura esecutiva n. 147/2017;

### **Premessa**

La stima datata 12.09.2018 del precedente Esperto Estimatore, formava quattro Lotti, fra i quali il n. 1, così individuato:

LOTTO 1): Terreno con mappali 76, 1010 (edificabili) e 1011 (agricolo), rispettivamente di sup. 260,00, 7.288,00 mq. e 4.776,00 mq. (Tot. mq. 12.324,00, pari ad 1 ha 23 are 24 ca, o a 4 biolche parmigiane).

La scelta è praticamente obbligata, dato che il mappale 1011 non ha nessuna possibilità di accesso dall'esterno, completamente circondato com'è da particelle con proprietà di altre ragioni, mentre il confinante 1010, edificabile, ha l'unico accesso nel mappale 76, dalla prima curva a gomito di Via Caduti di Cefalonia e Corfù dalla sua diramazione di Via Milano (ovvero la strada provinciale per Bardi).

È evidente quindi che nell'ambito di una loro futura urbanizzazione il terreno 1011 (agricolo) è la naturale prosecuzione dell'adiacente 1010.

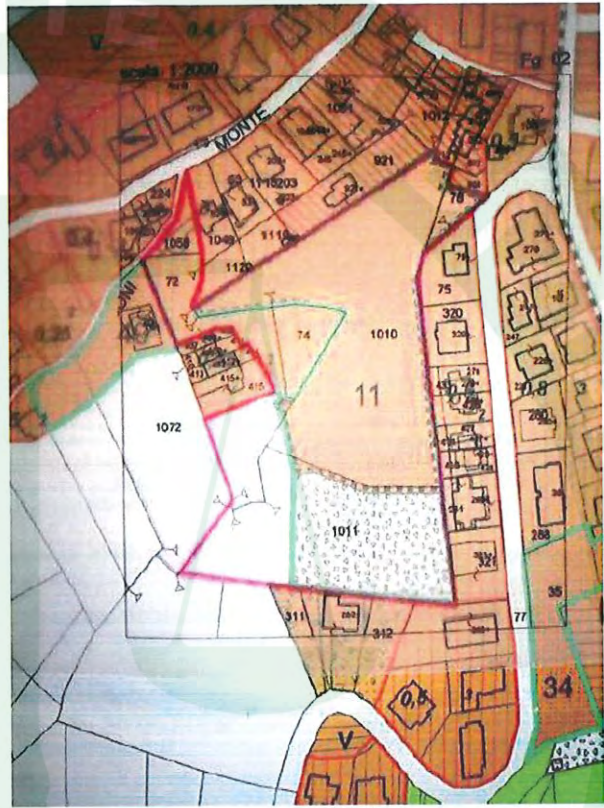
con la seguente classificazione urbanistica:

**5) Zonizzazione e classificazione urbanistica (Vedi C.D.U. in allegati)**

**LOTTO 1): : Mappali 76, 1010 e 1011., sup. 260,00, 7.288,00 e 4.776,00 mq.**

La zonizzazione nel RUE (Regolamento Urbanistico edilizio) di Salsomaggiore Terme assegna ai mappali 76 e 1010 la zona 11, in Territorio Urbano, classificandoli con *“art. 6.1.6: aree urbane libere, a riordino e rifunzionalizzazione – area n° 11”* ovvero con la prescrizione di *“aree per le quali è richiesta l'integrazione della perizia geologica ai sensi del 3° comma dell'art. 4.3 (Aree la cui idoneità alla edificazione dovrà essere verificata mediante approfondimento geognostico e specifiche verifiche di stabilità dei versanti o mediante approfondimenti idraulici).”*

Solo un piccolo triangolo (circa 70 mq.) del mappale 1010 rientra nella area bianca, ovvero con l'art. 7.3.7 *“zone agricole normali”*



Questi due terreni pertanto sono in gran parte in Territorio Urbano, con una superficie totale di circa 7.480,00 mq., e sono edificabili, a cui le Norme Tecniche di attuazione assegnano i seguenti parametri:

- SU (Superficie utile) = mq. 1.340,00, con Edificabilità massima = mq. 1.340,00
- Uf (Edificabilità massima) = 0,2 mq/mq. (Utilizzazione fondiaria, superficie utile che è costruibile su ciascun lotto).
- Usi ammessi: R1 (residenza), R4 (accessori alla residenza), Z3 (attrezzature private di pertinenza) (vedi NTA del RUE)
- Prescrizioni morfologiche: H (altezza edifici) = 7,50 ml, P = 2 (gli edifici si devono adattare alla morfologia del terreno producendo minime alterazioni del suo profilo)

Il mappale 1011 di 4.776 mq. (meno il piccolo triangolo del 1010 di circa 70 mq.), naturale prosecuzione dell'adiacente 1010, è invece classificato in parte con l'art. 6.1.15bis:

*“aree di mantenimento del verde”, ovvero possono essere: aree cortilizie, pertinenziali ad edifici esistenti anche incluse nel perimetro del territorio urbanizzato per ragioni di continuità, ma che, a motivo delle caratteristiche fisiche e morfologiche, della collaborazione paesaggistica ed ambientale con il verde pubblico e con le aree boschive periurbane e della conseguente opportunità di mantenere ed incrementare la ricchezza della vegetazione esistente, devono essere mantenute e valorizzate nelle loro sistemazioni a parco e giardino privato.”*

In parte, in adiacenza al mappale 72 e appena dopo, diventa “territorio rurale”, classificato come: **“art. 7.3.7 “zone agricole normali”**

Sempre con la prescrizione di integrazione delle perizia geologica, non è quindi un terreno fabbricabile, ma potrebbe essere utilizzato in attinenza a quello sottostante (è in pendenza a mezza costa) come area a verde, parcheggi interrati ecc.

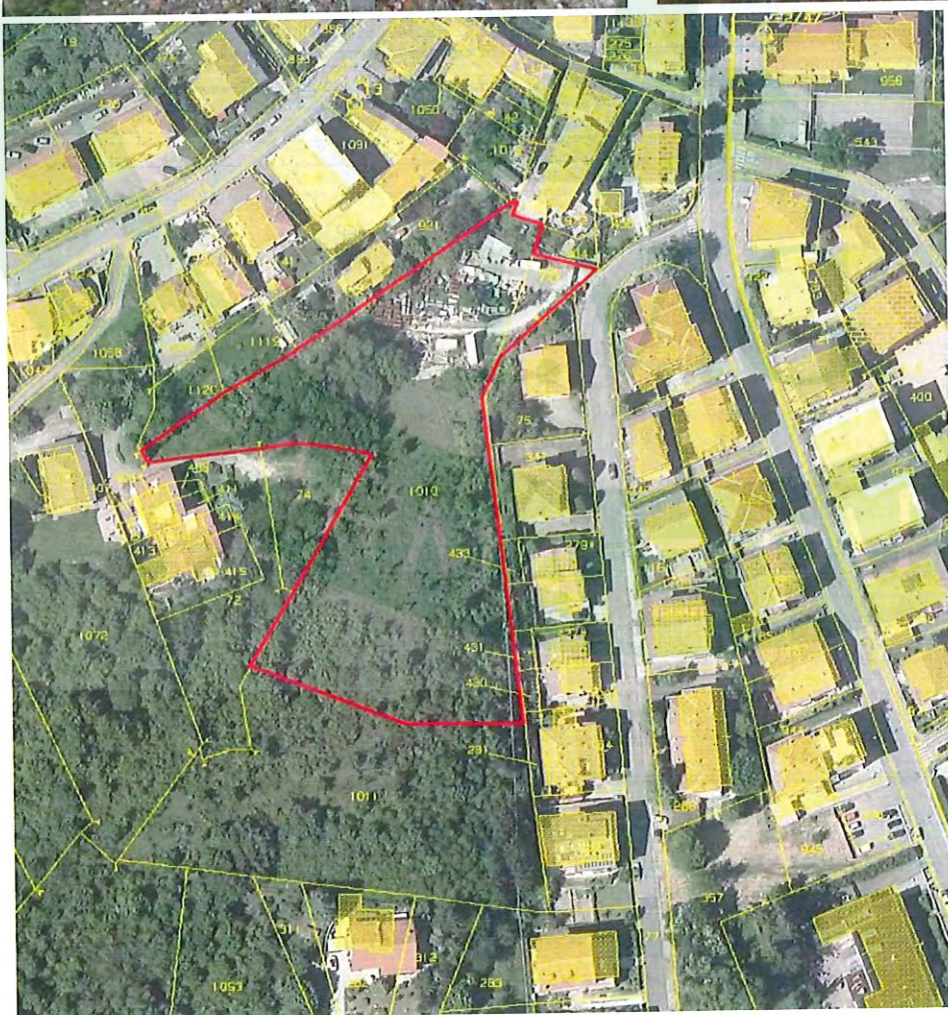
attribuendogli il successivo valore:

|                                                                                                                     |     |                    |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--|
| <b>LOTTO 1)</b> Sup. Totale mq 12.324,00 (di cui Sf fabbricabile mq (12.324 – 4.776) = mq. 7.548,00<br>composto da: |     |                    |  |
| - Mappale 76 - sup. mq 260,00 - Valore comm. = mq. 260 x € 40,00.....                                               | = € | 10.500,00          |  |
| . Mappale 1010 - sup. mq. 7.288,00 - Valore comm. mq. 7.288 x € 30,00 arr. = €                                      |     | <u>218.500,00</u>  |  |
| - Mappale 1011 - sup. mq. 4.776,00 - Valore comm. mq. 4.776 x 3,00 arr..... = €                                     |     | <u>14.500,00</u>   |  |
| Totale Lotto 1) .....                                                                                               | = € | 243.500,00         |  |
| - Abbattimento forfettario 20% = .....                                                                              | = € | <u>- 48.600,00</u> |  |
| Valore finale di stima Lotto 1 arr. ....                                                                            | = € | <b>195.000,00</b>  |  |

### Sintetica descrizione dei luoghi

Trattasi di un lotto di terreno a forma irregolare della superficie complessiva di 12.324,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso carrabile del lotto, posto nella zona più pianeggiante, è chiuso con un cancello da cantiere, ed è situato nel primo tornante di Via Caduti di Cefalonia e Corfù, traversa di Via Milano (la strada Provinciale per Pellegrino P.se). Al momento del sopralluogo questo terreno era ingombro di materiali edili da cantiere. Tutta la zona (collinare a mezza costa) è in completo stato di abbandono, incolta, con erba alta, cespugli e alberi spontanei di medio fusto.





## Estremi catastali

Le unità immobiliari oggetto di divisione (comprese nell'ex Lotto n. 1) sono così censite al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme (PR):

- Foglio n. 46, Particella n. 76, seminativo arborato di classe 3, superficie m<sup>2</sup> 260, Reddito Dom. € 00,94, Reddito Agr. € 01,61;
- Foglio n. 46, Particella n. 1010, seminativo arborato di classe 3, superficie m<sup>2</sup> 7.288, Reddito Dom. € 26,35, Reddito Agr. € 45,17;
- Foglio n. 46, Particella n. 1011, seminativo arborato di classe 3, superficie m<sup>2</sup> 4.776, Reddito Dom. € 17,27, Reddito Agr. € 29,60;



Vedasi visure (attuale e storica) Catasto Terreni ed estratto di mappa (allegato n. 2 fascicolato).

### Divisibilità in lotti

Stante la natura dei beni e la loro conformazione, si ritiene l'oggetto della presente perizia *non divisibile in lotti*.

### Risposta al quesito

L'attuale C.d.U., (*allegato n. 3 fascicolato*), datato 28.11.2025, nei punti 1) (Regolamento Urbanistico Edilizio) e 2) (Piano Strutturale Comunale) è sostanzialmente uguale a quello

allegato alla stima 12.09.2018. Diversamente, al Punto 3) (Piano Urbanistico Generale, P.U.G., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 10.12.2024 n. 39), classifica così l'area in esame:

**3) nel Piano Urbanistico Generale, P.U.G., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 10.12.2024 n. 39:**

**STRATEGIA**

o *S.1 – Schema assetto strategico:*

- 2 – Rafforzare l'armatura urbana attraverso il miglioramento della qualità degli insediamenti ed il contenimento del consumo di suolo;
- 2.4 – Recuperare e riqualificare il tessuto edilizio:
  - 2.4.2 – Qualificazione morfologica del tessuto consolidato:
    - In parte: Aree urbane libere a riordino e rifunzionalizzazione;
- 3 – Potenziare la qualità, la funzionalità e la fruibilità del territorio e del paesaggio;
  - 3.2 – Recuperare e valorizzare la struttura del paesaggio;
    - 3.2.1 – Mantenimento delle trame e delle specificità dei diversi paesaggi individuati;
      - In parte: Ecosistemi forestali;
      - In piccola parte: Ecomosaico di transizione;
- 4 – Incrementare la capacità di adattamento e resilienza dei sistemi urbani territoriali;
  - 4.4 – Contenere gli inquinamenti specifici di tipo elettromagnetico, acustico, industriale;
    - 4.4.1 – Introduzione di misure di prevenzione del rischio da elettrosmog in funzione della localizzazione dei ripetitori e misure di mitigazione;
      - In parte: Rispetto degli elettrodotti MT;

**TERRITORIO RURALE:**

- In parte: "TR1 – Territorio del sistema produttivo agricolo" (art. 5.1.2);

**TERRITORIO URBANIZZATO:**

- In parte: "Tessuti prevalentemente residenziali" (art. 4.2.5);

**VINCOLI:**

o *1 – Vincoli paesaggistici:*

- In piccolissima parte: "1 – Aree boscate";
- In parte: "3 – Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 1775/1933";

o *2 – Tutele paesaggistico ambientali:*

- "12 – sistema collinare";

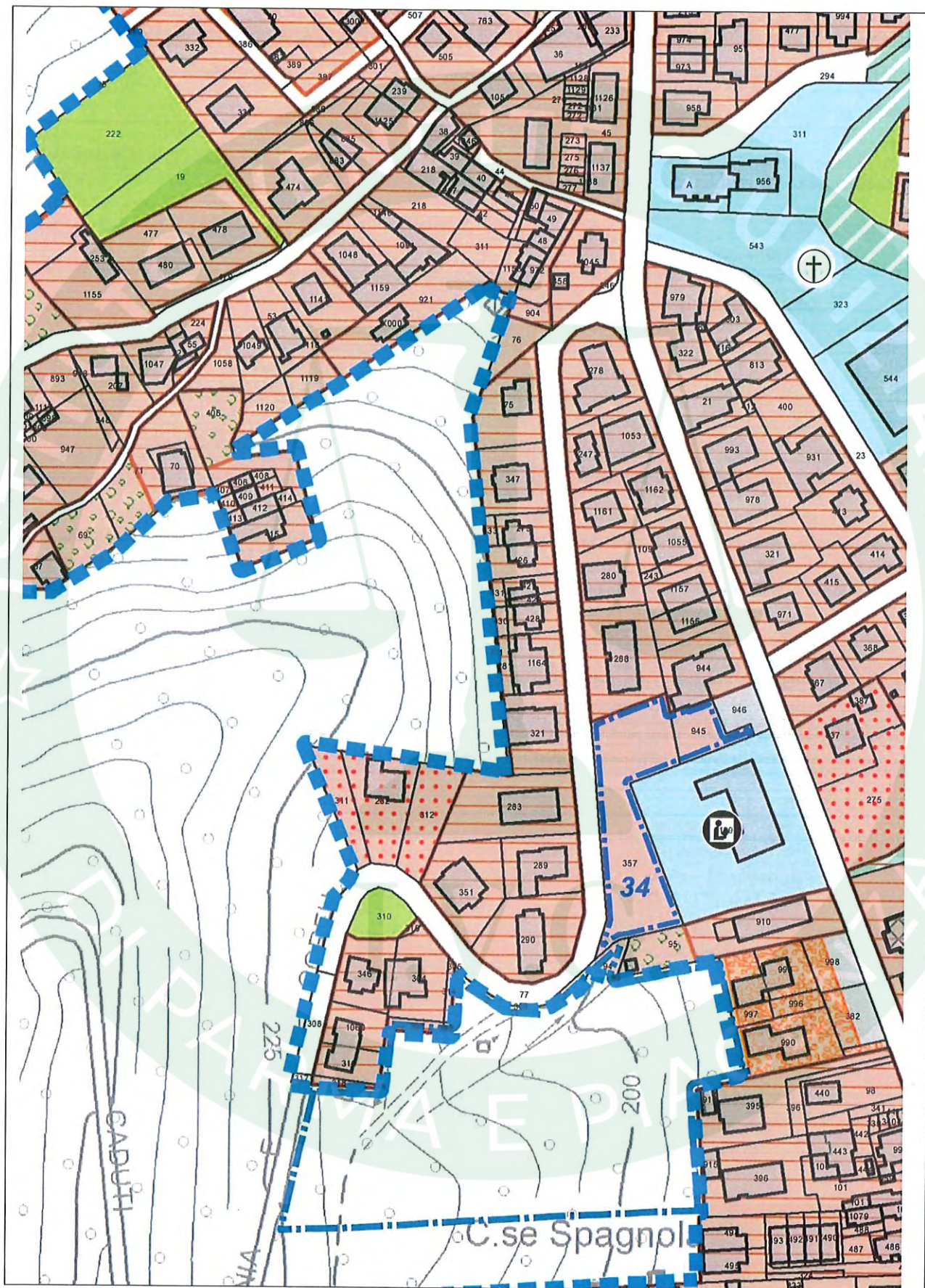
o *TAV. 4 Rischi naturali, industriali e sicurezza:*

- "28 - Area di ricarica della falda":
  - Settore C;
- "29 – Aree di ricarica diretta dell'acquifero";
- "34 - Rischio sismico";
  - In parte: "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s";
  - "depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o misti, depositi alluvionali intravallivi, substrato roccioso con Vs inf. 800 m/s"
    - In parte: "area soggetta ad effetti topografici" (Acclività > 15° e dislivello >30m);

o *TAV. 5 Rispetti e limiti:*

- In parte: "46 – Fasce di rispetto degli elettrodotti";

**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 salvaguardia.**



attribuendo soltanto alla particella catastale n. 76, la classificazione "Tessuti prevalentemente residenziali Art. 4.2.5" (sostanzialmente come prima), mentre, la restante parte (particelle catastali nn. 1010 e 1011), assume la classificazione "TR1 - Territorio del sistema produttivo agricolo - Art. 5.1.2"

## Conclusioni

Per concludere si propone di seguito l'aggiornamento del valore di stima ad oggi della perizia del Lotto n. 1 datata 12.09.2018 del precedente Esperto Estimatore, considerando la particella catastale n. 76 alla pari delle altre (nn. 1010 e 1011), come classificazione, poiché di modestissima superficie ( $m^2$  260), sulla quale nulla si potrà edificare.

## Valutazione

Al fine di svolgere l'incarico nel migliore dei modi e con il proposito di avvicinare il più possibile il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione], per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima comparativa diretta, dove si terrà conto della destinazione e stato dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive e funzionali, della situazione economico-sociale e della tendenza del mercato, e si applicherà, alla superficie commerciale (calcolata secondo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare", emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma) del bene, la media prezzo per metro quadrato desunta dalla consultazione di alcuni dei più accreditati indicatori di mercato della provincia [siti di agenzie immobiliari, V.A.M. (Valori Agricoli Medi) - Pubblicazione R.E.R. Burer n. 75 02.04.2026 - Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare edito dalla locale CC.II.AA.), che è così ricavata, per i terreni nudi:



BOLLETTINO UFFICIALE

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

Parte seconda - N. 65

Anno 57

02 aprile 2026

N. 75

### REGIONE AGRARIA N. 3 - Colline di Salsomaggiore

Comuni di: Fidenza, Medesano, Noceto, Pellegrino Parmense, Salsomaggiore Terme, Varano de' Melegari.

|                     |          |          |          |                                |
|---------------------|----------|----------|----------|--------------------------------|
| Coltivo abbandonato | 2.375,00 | 2.375,00 | 9.500,00 | Valore: €/m <sup>2</sup> 00,95 |
|---------------------|----------|----------|----------|--------------------------------|

- Media prezzo per i terreni nudi incolti = €/m<sup>2</sup> 0,95 arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 1,00.

|                                              |                |        |
|----------------------------------------------|----------------|--------|
| Particella n. 76 (superficie catastale)      | m <sup>2</sup> | 220    |
| Particella n. 1.010 (superficie catastale)   | m <sup>2</sup> | 7.288  |
| Particella n. 1.011 (superficie catastale)   | m <sup>2</sup> | 4.776  |
| Somma la superficie commerciale dei terreni: | m <sup>2</sup> | 12.064 |

- **Il più probabile \*valore di mercato del bene in argomento è così calcolato:**

|                                                                             |                         |                       |   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---|--------------------|
| Terreni nudi incolti:                                                       | m <sup>2</sup> 12.064 x | €/m <sup>2</sup> 1,00 | = | € 12.064,00        |
| * A dedurre onere di smaltimento dei rifiuti, in arrotondamento:            |                         |                       | = | -€ 6.064,00        |
| ** Incremento di valore forfettario per area compresa nel perimetro urbano: |                         |                       | = | € 10.000,00        |
| <b>Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima:</b>           |                         |                       | = | <b>€ 16.000,00</b> |

\* Non sono state eseguite specifiche analisi sui materiali da smaltire e non si conosce il loro Codice CER. Da un'analisi eseguita a vista, appaiono: "materiali ferrosi" (vecchi ponteggi), "materiali edili" (coppi, mattoni, pozzetti, ecc.) e "plastica" (teli e vecchie reti da cantiere).

\*\* La classificazione "TR1 - Territorio del sistema produttivo agricolo - Art. 5.1.2" non prevede particolari attività edificatorie, se non connesse con l'attività agricola (non è il nostro caso). Posto, comunque, che l'immobile è all'interno del centro abitato e può essere appetibile per realizzare, orti, giardini e piccole serre, chi scrive ritiene di poter aggiornare il valore di stima della somma di € 10.000,00.

\* *Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.*

• Il valore finale di trasferimento forzoso dell'immobile stimato è così calcolato:

|                                                                                                                                                                                                    |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Più probabile prezzo di mercato:                                                                                                                                                                   | = € 16.000,00        |
| - Abbattimento forfettario del 20%, in arrotondamento, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: | = -€ 3.000,00        |
| <b>Valore di vendita forzata del bene oggetto di stima:</b>                                                                                                                                        | <b>= € 13.000,00</b> |

**Trattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima**

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad I.V.A. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

Termino la presente relazione contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, 15.06.2026

(Valerio Caraffini)

**Allegati:**

1. Ordinanza del 23.10.2025;
2. Visure (attuale e storiche) Catasto Terreni e mappa;
3. C.d.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica);



P.S.: Il file del C.d.U., con firma digitale p7m del Comune, è disponibile nel mio archivio per l'eventuale successivo trasferimento dei beni in argomento.