



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PARMA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA

COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA:

- DUE FABBRICATI, FRA LORO ADERENTI, CON CIRCOSTANTE AREA CORTILIZIA COMUNE POSTO IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, VIA GIOVANNI GENTILE;
- UNA UNITA' RESIDENZIALE IN PALAZZINA CONDOMINIALE POSTA IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, STRADELLO ALBERTO MANZI N.2;
- AUTORIMESSE E POSTI AUTO IN PALAZZINA CONDOMINIALE POSTA IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, STRADELLO ALBERTO MANZI N.2;
- POSTI AUTO IN PALAZZINA CONDOMINIALE POSTA IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, STRADELLO OSCAR REINACH N.2;

PROCEDURA:	SOFIA COSTRUZIONI SRL 41/2022 Nr Sentenza del 13/07/2022
Tipologia Procedura:	Fallimento
Giudice Delegato:	Dott. Enrico Vernizzi
Curatore:	Dott.ssa Beatrice Bassanini

Perito Estimatore:	Arch. Daniele Pezzali
Quesito:	Si rinvia al provvedimento di nomina
Inizio Operazioni Peritali:	25/08/2022
Sopralluoghi ai Beni	06/09/2022 - 04/11/2022 - 09/12/2022 - 12/01/2023

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

RIGUARDANTE

COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE PLURUFAMILIARE COMPOSTO DA:

- DUE FABBRICATI, FRA LORO ADERENTI, CON CIRCOSTANTE AREA CORTILIZIA COMUNE POSTO IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, VIA GIOVANNI GENTILE,
più precisamente:
complesso condominiale di configurazione simmetrica distribuito in due palazzine, con accessi e corpi scala separati, posto su tre piani e 6 unità immobiliari cadauna, che spiccano oltre il piano terra continuo delle autorimesse, cantine e dei locali accessori. L'area cortilizia di pertinenza comprende le aree carrabili di accesso, manovra e in parte di sosta dei veicoli, oltre ad aiuole del verde ad uso esclusivo sul fronte strada ed altra ad uso condominiale sul retro a nord dello stabile.
- UNA UNITA' RESIDENZIALE IN PALAZZINA CONDOMINIALE POSTA IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, STRADELLO ALBERTO MANZI N.2,
più precisamente:
unità immobiliare residenziale posta al piano primo di una palazzina condominiale unitamente a cantina, due autorimesse e due posti auto scoperti nell'area cortilizia retrostante a est dell'immobile.
- POSTI AUTO IN PALAZZINA CONDOMINIALE POSTA IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, STRADELLO ALBERTO MANZI N.2;
più precisamente:
una autorimessa e due posti auto scoperti con accesso dall'area cortilizia condominiale retrostante a est dell'immobile.
- POSTI AUTO IN PALAZZINA CONDOMINIALE POSTA IN COMUNE D PARMA, LOCALITA' RONCOPASCOLO, STRADELLO OSCAR REINACH N.2;
più precisamente:
quattro posti auto scoperti con accesso dall'area cortilizia condominiale retrostante a ovest dell'immobile.

PREMESSE

Il sottoscritto, arch. Daniele Pezzali, in seguito alla nomina quale Perito Estimatore, avvenuta per nulla osta del GD dott. Vernizzi alla istanza del 25/08/2022 inviata dal Curatore dott.ssa Beatrice Bassanini nella procedura di Fallimento nr. 41/2020, redige la presente perizia al fine di rispondere al quesito posto dal Curatore che richiede la prestazione di "...estimatore dei beni immobili dal n. 1 al n. 12 e n. 35 della nota di trascrizione allegata con l'incarico di identificare e risolvere tutte le problematiche ostative alla vendita delle unità immobiliari, individuare le responsabilità degli illeciti e quantificare il danno."

I sopralluoghi sono iniziati in data 6 settembre 2022 alla presenza del Curatore dott.ssa Beatrice Bassanini e dei rappresentanti di Sofia Costruzioni srl, Santi Alessandro e Rossi Giordano, che hanno consegnato la chiavi di accesso alle parti comuni e alle unità immobiliari di via Gentile. Contestualmente si è eseguito anche il primo sopralluogo nell'unità immobiliare di Stradello Manzi, alla presenza dei sig.ri .

Ulteriori sopralluoghi sono stati eseguiti nelle date del 4/11/2022, 9/11/2022 e 12/01/2023.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COME DA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO GIUDIZIARIO

Immobilabile 1	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 180</i>	<i>Subalterno 39</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 2	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 180</i>	<i>Subalterno 43</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 3	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 180</i>	<i>Subalterno 44</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 4	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 180</i>	<i>Subalterno 45</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 5	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 16</i>	<i>A3</i>	<i>abitazione</i>
Immobilabile 6	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 24</i>	<i>C6</i>	<i>autorimessa</i>
Immobilabile 7	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 27</i>	<i>C6</i>	<i>autorimessa</i>
Immobilabile 8	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 28</i>	<i>C6</i>	<i>autorimessa</i>
Immobilabile 9	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 40</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 10	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 41</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 11	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 42</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 12	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 178</i>	<i>Subalterno 43</i>	<i>C6</i>	<i>posto auto</i>
Immobilabile 35	<i>Sezione Urbana</i> 5	<i>Foglio 29</i>	<i>Particella 194</i>	<i>Subalterno __</i>	<i>F6</i>	<i>attesa defin.</i>

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E TITOLI EDILIZI ATTUATIVI

Gli immobili sopra individuati fanno parte di un complesso residenziale posto in località Roncopascolo nel Comune di Parma e realizzato in forza dell'attuazione del Piano Particolareggiato denominato "Cortenuova Sofia" e disciplinato urbanisticamente dalla "Scheda Norma Bf9" del RUE del Comune di Parma. Il Piano Particolareggiato, composto dai fabbricati costruiti intorno alle vie G. Gentile, O. Reinach e A. Manzi, risulta sostanzialmente concluso nelle opere di urbanizzazione nonché nei lotti edificati a parte il mancato completamento dell'immobile posto in Via Gentile.



In attuazione al Piano Particolareggiato, il complesso immobiliare è sorto a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- DIA n. 1890/2008 del 24/06/2008 fasc. 2008.VI/3/1.1890,
- DENUNCIA OPERE STRUTTURALI del 24/06/2008 fasc. 2008.VI/3/5.107.

A queste segue la

- DIA n. 2601/2010 del 21/11/2010 variante in corso d'opera fasc. 2010.VI/3/1.2601.

DETTAGLIO PRATICA 2008.VI/3/1.1890 - P.G. 114170 del 24/06/2008

Oggetto: DIA PER (O) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE PREVISTI NELL'AMBITO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PER IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN STR VALLAZZA LOC RONCOPASCOLO - SCHEDA NORMA BF9							
Ubicazione: STRADA VALLAZZA							
Anagrafiche: Proprietario: SOFIA COSTRUZIONI SRL Legale rappresentante: ROSSI GIORDANO Impresa esecutrice: SOFIA COSTRUZIONI SRL Progettista Architettonico/Delegato alla Presentazione: DI MAURO ETTORE Direttore lavori: CASOLI ARNALDO							
Responsabile di Procedimento: Rosati Ilaria Tecnico Istruttore: Gravante Alessandra							
Stato Intervento: Fine Lavori Termini di validità: 25/07/2008 - 13/12/2010							
Pratica	Oggetto	Stato	Data rilascio	Termine max. per Inizio Lavori	Termine max. per Fine Lavori	Inizio Lavori dichiarata	Fine Lavori dichiarata
2008.VI/3/1.1890 (p.g. 114170 del 24/06/2008)	DIA PER (O) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE PREVISTI NELL'AMBITO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PER IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN STR VALLAZZA LOC RONCOPASCOLO - SCHEDA NORMA BF9	Fine Lavori		24/06/2009	25/07/2011		13/12/2010
2008.VI/2/5.107 (p.g. 114158 del 24/06/2008)	DENUNCIA OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO NORMALE PER IMMOBILE SITO III STR VALLAZZA LOC. RONCOPASCOLO SCHEDA NORMA BF9	F - In Iter					
2010.VI/3/1.2601 (p.g. 209667 del 22/11/2010)	DIA PER IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN STR VALLAZZA - VARIANTE IN CORSO D'OPERA A Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 1890 del 2008	Fine Lavori			25/07/2011		13/12/2010

- PDC n. 1462/2011 del 4/11/2011 fasc. 2011.VI/3/1.1462 in sanatoria per opere di urbanizzazione primaria/secondaria.

Oggetto: DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER NC -- G2 - NUOVA COSTRUZIONE DI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA /SECONDARIA PER IMMOBILE SITO IN VIA GENTILE GIOVANNI Ubicazione: VIA GIOVANNI GENTILE								
Anagrafiche: Proprietario: SOFIA COSTRUZIONI SRL Proprietario: PARFIA 90 S.C. Legale rappresentante: ROSSI GIORDANO Progettista Architettonico/Delegato alla Presentazione: DI MAURO ETTORE								
Responsabile di Procedimento: Collmann Sabrina Tecnico Istruttore: Bondani Daniele								
Stato Intervento: Efficace Termini di validità: -								
Pratica	Oggetto	Stato	Data rilascio	Termine max. per Inizio Lavori	Termine max. per Fine Lavori	Inizio Lavori dichiarata	Fine Lavori dichiarata	
2011.VI/3/1.1462 (p.g. 196621 del 04/11/2011)	DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER NC -- G2 - NUOVA COSTRUZIONE DI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA /SECONDARIA PER IMMOBILE SITO IN VIA GENTILE GIOVANNI	Efficace	19/01/2012					

- DIA n. 98/2011 del 28/01/2011 fasc. 2011.VI/3/1.98 oggi incompleta per difformità.

Oggetto: DIA PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE PREVISTI NELL'AMBITO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PER IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN VIA GENTILE GIOVANNI Ubicazione: VIA GIOVANNI GENTILE								
Anagrafiche: Proprietario: SOFIA COSTRUZIONI SRL Legale rappresentante: ROSSI GIORDANO Impresa esecutrice: SOFIA COSTRUZIONI SRL Progettista Architettonico/Delegato alla Presentazione: DI MAURO ETTORE Direttore Lavori: CASOLI ARNALDO								
Responsabile di Procedimento: Collmann Sabrina Tecnico Istruttore: Fagnani Monia								
Stato Intervento: Efficace Termini di validità: 22/05/2011 - 22/05/2016								
Pratica	Oggetto	Stato	Data rilascio	Termine max. per Inizio Lavori	Termine max. per Fine Lavori	Inizio Lavori dichiarata	Fine Lavori dichiarata	
2011.VI/3/1.98 (p.g. 16160 del 28/01/2011)	DIA PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE PREVISTI NELL'AMBITO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PER IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN VIA GENTILE GIOVANNI	Efficace		28/01/2012	22/05/2016			

- SCIA IN SANATORIA n. 3608/2018 del 6/12/2018 fasc. 2018.VI/3/1.3608 oggi non efficace;
- ISTANZA AUTORIZZAZIONE SISMICA n. 488/2018 del 10/12/2018 fasc. 2018.VI/3/4.488 oggi annullata/archiviata.

Oggetto: SCIA in Sanatoria per immobile sito in Via GIOVANNI GENTILE Ubicazione: VIA GIOVANNI GENTILE								
Anagrafiche: Proprietario: SOFIA COSTRUZIONI SRL Legale rappresentante: ROSSI GIORDANO Delegato: CASOLI ARNALDO Progettista architettonico: DI MAURO ETTORE								
Responsabile di Procedimento: Rosati Ilaria Tecnico Istruttore: Bondani Daniele								
Stato Intervento: Non Efficace Termini di validità: -								
Pratica	Oggetto	Stato	Data rilascio	Termine max. per Inizio Lavori	Termine max. per Fine Lavori	Inizio Lavori dichiarata	Fine Lavori dichiarata	
2018.VI/3/1.3608 (p.g. 251308 del 06/12/2018)	SCIA in Sanatoria per immobile sito in Via GIOVANNI GENTILE	Non Efficace						
2018.VI/3/4.488 (p.g. 253834 del 10/12/2018)	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE SISMICA PER IMMOBILE SITO IN VIA GIOVANNI GENTILE	Archiviato/Annullato						

Sulla via Reinach si prospetta la **particella n. 180** che trova le quattro unità, ad uso posto auto scoperto, oggetto della presente perizia e corrispondenti ai subalterni **39, 43, 44 e 45**.

In via Manzi sulla **particella 178** sono oggetto della presente perizia il subalterno **16** che individua l'Unità Residenziale posta al piano primo del civico 2, composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due balconi, due camere, bagno, che attualmente risulta occupata dai promittenti acquirenti. Unitamente a quest'ultima quali accessori le due autorimesse, poste al piano inferiore al piano terra,

dei subalterni **27** e **28** e i due posti auto scoperti dei subalterni **41** e **42**. Completano il corpo delle unità immobiliari di via Manzi inseriti nella perizia, l'autorimessa del subalterno **24** e i due posti auto scoperti dei subalterni **40** e **43**.

Più articolato l'immobile di via Gentile, individuato nel lotto dalla **particella 194** e in attesa di definizione catastale. Questo fabbricato attualmente risulta concluso per circa il 90% delle opere edili e impiantistiche, ancorché i titoli edilizi efficaci alla sua costruzione siano da tempo decaduti di validità e diverse difformità, rispetto i progetti autorizzati, siano state evidenziate dai rilievi eseguiti dal sottoscritto perito e già riscontrate nelle documentazioni intercorse fra gli Uffici Tecnici del Comune di Parma e la società Sofia Costruzioni srl. (Prot. Gen. 63246 del 27/03/2019).

Su quest'ultimo, a precedere la stima economica del bene richiesta dall'incarico, si è prodotta una circostanziata fase di rilievo dimensionale, verifica delle difformità rispetto ai progetti definitivi legittimati dalla pratica edilizia **DIA 98/2011** protocollata al Comune di Parma in data 28/01/2011, e una valutazione del grado di finitura delle diverse unità immobiliari e delle parti comuni sia interne che esterne al fabbricato.

Innanzitutto va segnalato che per tre (3A, 8A e 17B) delle diciassette unità residenziali non sono state rese disponibili le chiavi per accedere ai locali. Al fine di poter assolvere a tale scopo si è reso necessario l'intervento di un operatore specializzato che oltre ad aprire le tre porte, provvedesse ad installare successivamente tre nuove serrature con chiavi vergini da porre a disposizione dei futuri accessi.

La costruzione è configurata da due corpi di fabbrica residenziali, palazzina A e palazzina B, che spiccano dal volume continuo delle autorimesse e cantine posto al piano inferiore al piano terra. Gli accessi pedonali, i corpi scala e gli ascensori sono distinti per ogni palazzina; l'accesso carrabile e l'area cortilizia è invece comune.

La palazzina A è composta al piano terra dalle unità 1A, 2A e 3A. Al piano primo dalle unità 4A, 5A e 6A. Al piano secondo le unità 7A e 8A.

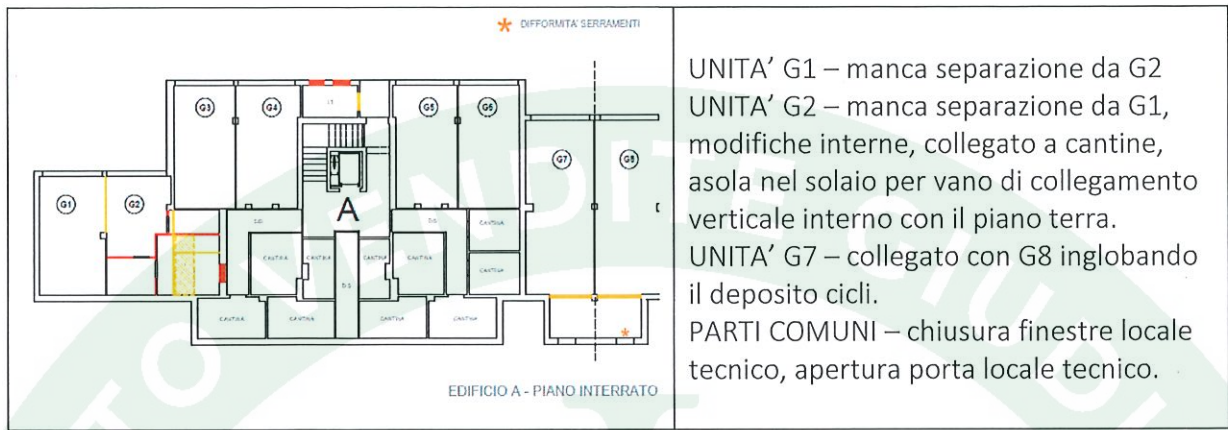
La palazzina B è composta al piano terra dalle unità 9B, 10B, 11B e 12B. Al piano primo dalle unità 13B, 14B E 15B. Al piano secondo le unità 16B e 17b.

CORRISPONDENZA DEI BENI

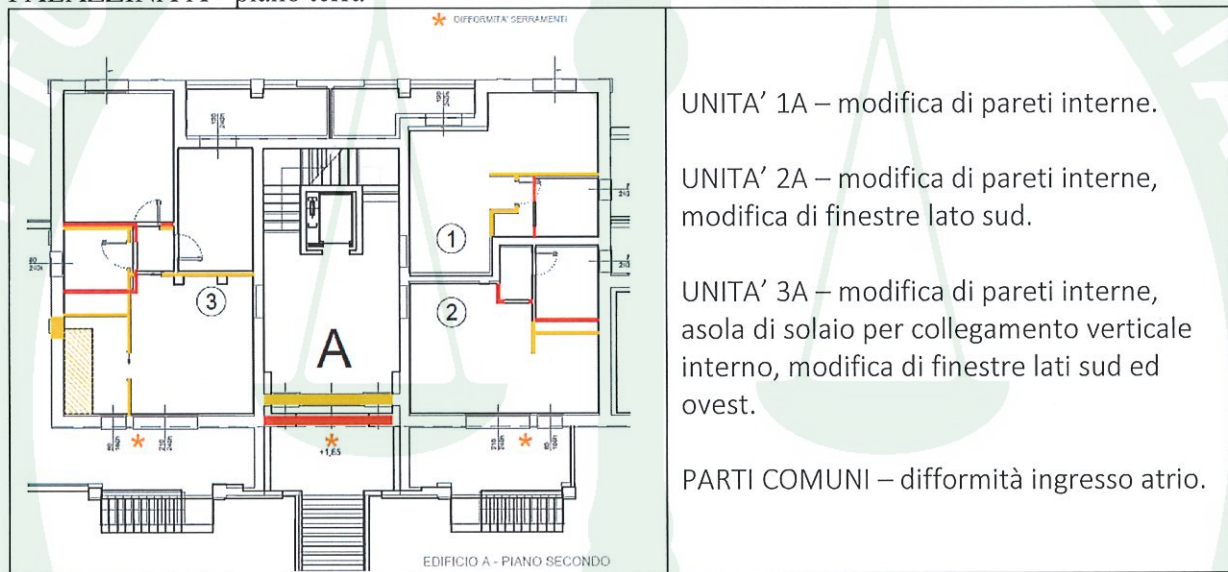
Nel corso dei sopralluoghi, per quanto attiene agli immobili posti nelle **particelle 180** e **178** non sono state rilevate evidenti difformità rispetto alla loro individuazione e descrizione in atti.

Ben diversa la situazione che attiene all'immobile posto nella **particella 194** dove le difformità risultano diffuse ed eseguite a fronte di titoli edilizi diversamente autorizzati. Ne risultano investite sia le parti comuni che le singole unità immobiliari.

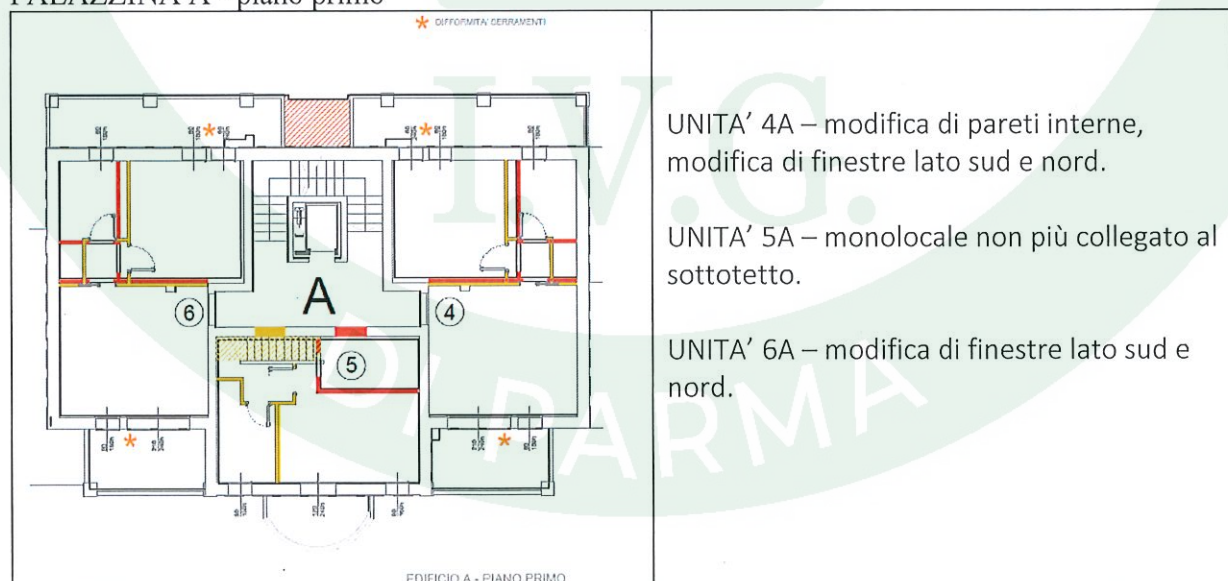
PALAZZINA A - piano interrato



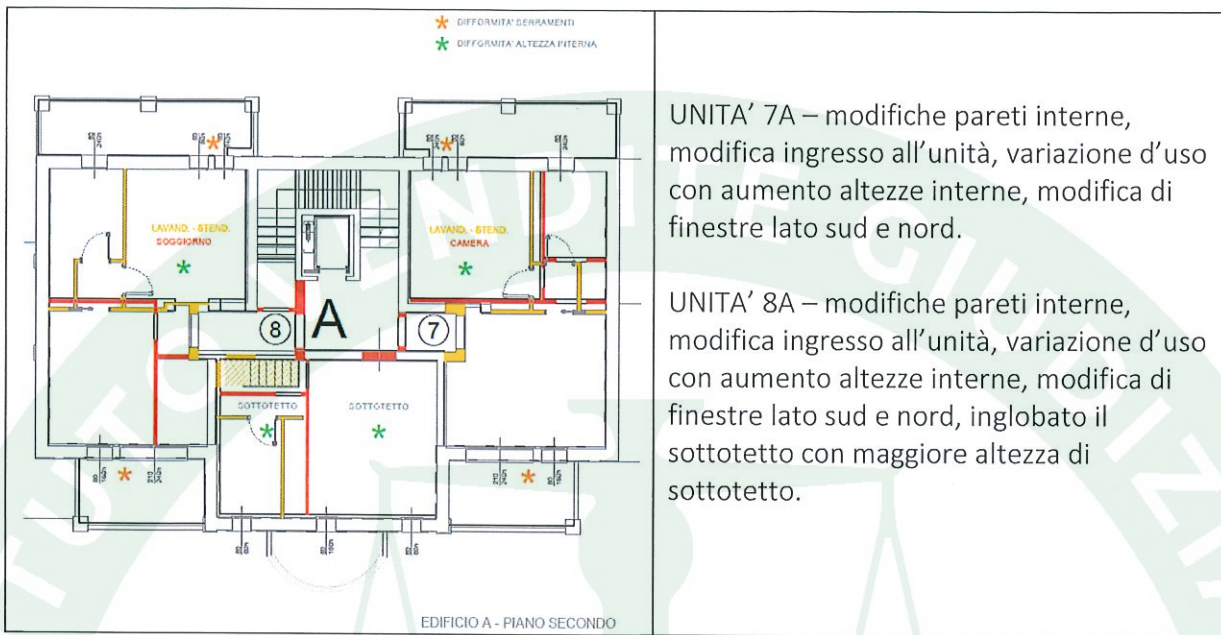
PALAZZINA A - piano terra



PALAZZINA A - piano primo



PALAZZINA A - piano secondo



UNITA' 7A – modifiche pareti interne, modifica ingresso all'unità, variazione d'uso con aumento altezze interne, modifica di finestre lato sud e nord.

UNITA' 8A – modifiche pareti interne, modifica ingresso all'unità, variazione d'uso con aumento altezze interne, modifica di finestre lato sud e nord, inglobato il sottotetto con maggiore altezza di sottotetto.

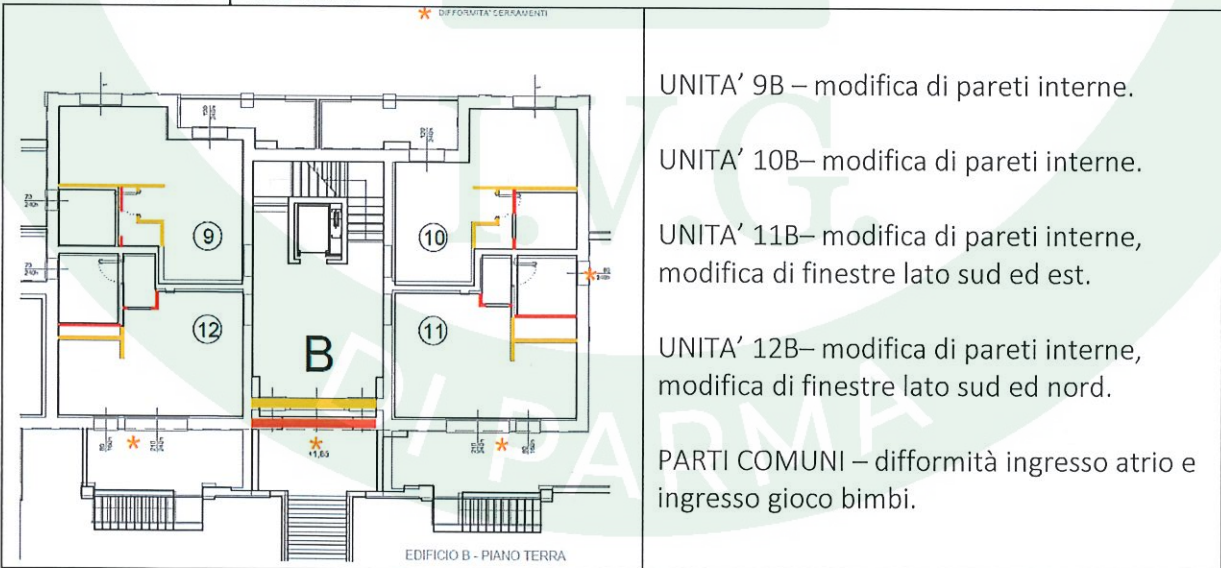
PALAZZINA B – piano interrato



UNITA' G8 – collegato con G8 inglobando il deposito cicli, collegato a cantina adiacente

PARTI COMUNI – chiusura finestre locale tecnico, apertura porta locale tecnico

PALAZZINA B - piano terra



UNITA' 9B – modifica di pareti interne.

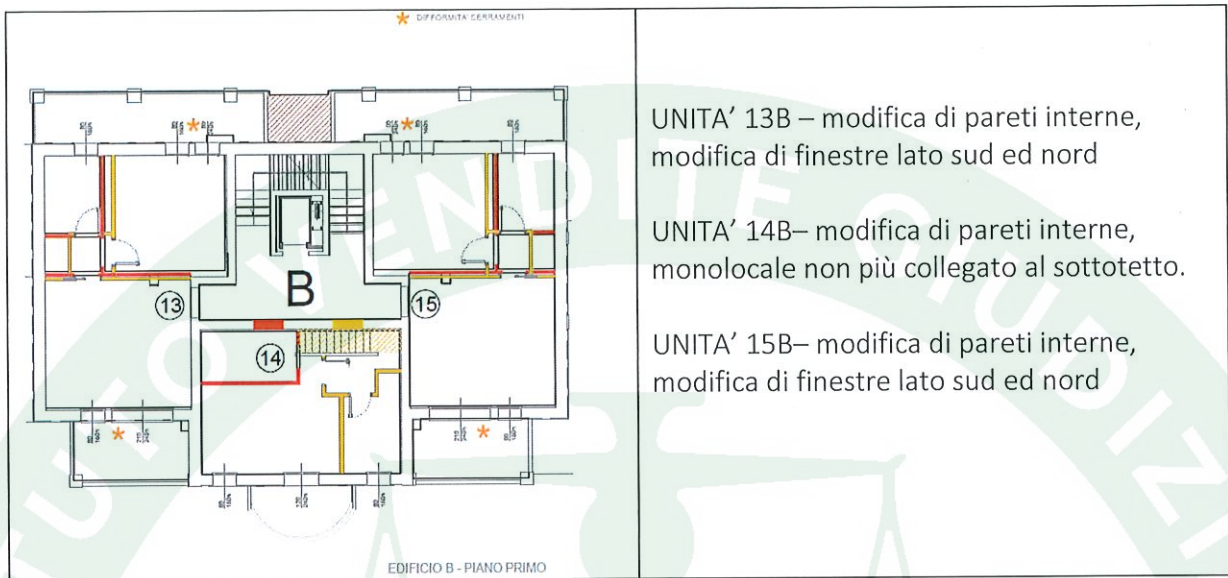
UNITA' 10B – modifica di pareti interne.

UNITA' 11B – modifica di pareti interne, modifica di finestre lato sud ed est.

UNITA' 12B – modifica di pareti interne, modifica di finestre lato sud ed nord.

PARTI COMUNI – difformità ingresso atrio e ingresso gioco bimbi.

PALAZZINA B - piano primo

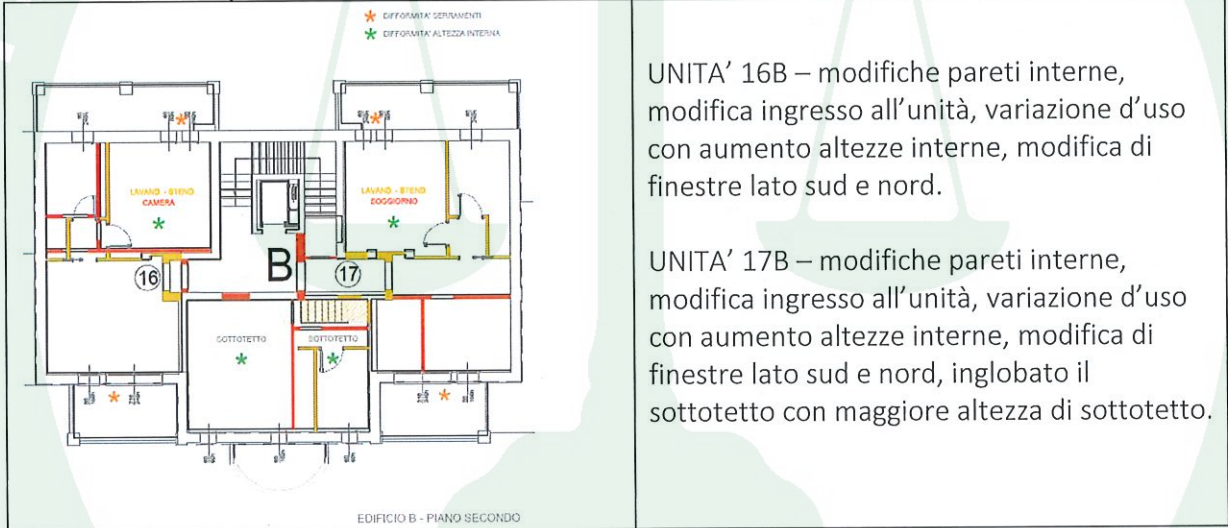


UNITA' 13B – modifica di pareti interne, modifica di finestre lato sud ed nord

UNITA' 14B– modifica di pareti interne, monolocale non più collegato al sottotetto.

UNITA' 15B– modifica di pareti interne, modifica di finestre lato sud ed nord

PALAZZINA B - piano secondo



UNITA' 16B – modifiche pareti interne, modifica ingresso all'unità, variazione d'uso con aumento altezze interne, modifica di finestre lato sud e nord.

UNITA' 17B – modifiche pareti interne, modifica ingresso all'unità, variazione d'uso con aumento altezze interne, modifica di finestre lato sud e nord, inglobato il sottotetto con maggiore altezza di sottotetto.

GRADO DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE

Allo stato attuale le singole unità immobiliari relative alle **particelle 178 e 180** risultano complete nelle finiture e nelle dotazioni.

Discorso a parte invece per l'immobile di **particella 194** dove il grado di completamento delle opere nelle singole unità immobiliari risulta avanzato ma non terminato come si riassume di seguito.

UNITA' IMMOBILIARE 1A - Da completare impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 90%**



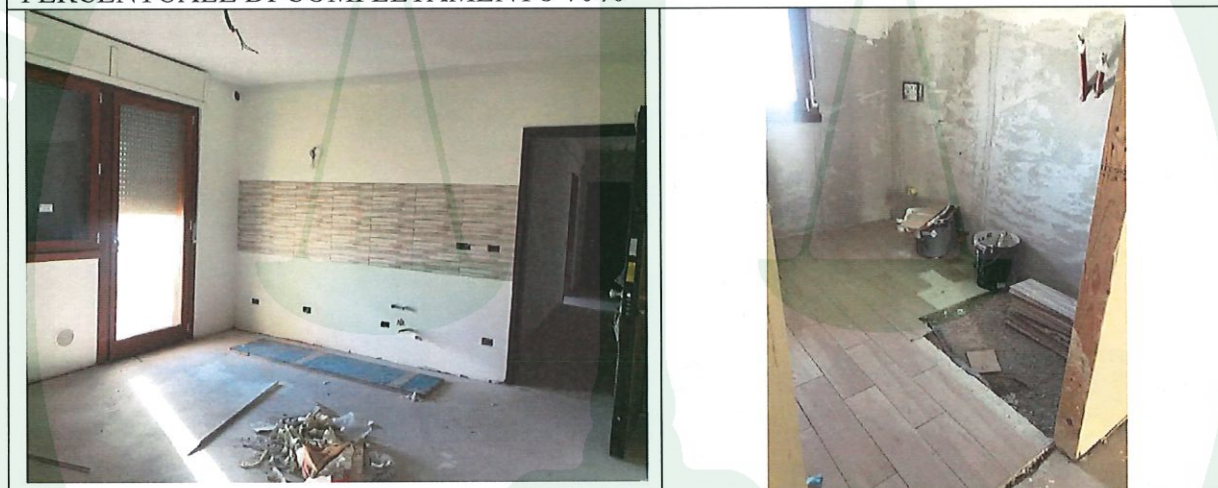
UNITA' IMMOBILIARE 2A - Da completare impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti e porte, zoccolini e tinteggio finale. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 85%**



UNITA' IMMOBILIARE 3A - Da completare ripristino chiusura asola solaio e pavimentazione, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 70%**



UNITA' IMMOBILIARE 4A - Da completare posa pavimenti e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti e fornitura/posa porte, zoccolini e tinteggio finale. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 70%



UNITA' IMMOBILIARE 5A- Da completare pavimentazione e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti fornitura/posa porte, zoccolini e tinteggio completo. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 70%



UNITA' IMMOBILIARE 6A - Da completare pavimentazione e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 90%



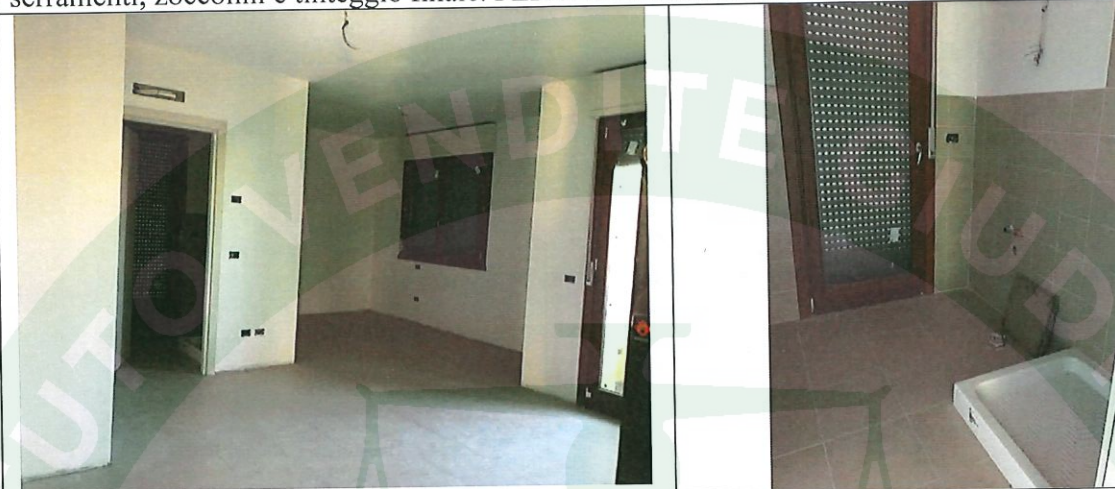
UNITA' IMMOBILIARE 7A- Da completare rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 70%



UNITA' IMMOBILIARE 8A- Da completare, impianti termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 95%



UNITA' IMMOBILIARE 9B - Da completare impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 90%



UNITA' IMMOBILIARE 10B - Da completare posa di pavimenti e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti, fornitura/posa porte, zoccolini e tinteggio completo. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 65%



UNITA' IMMOBILIARE 11B - Da completare, impianti termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 95%



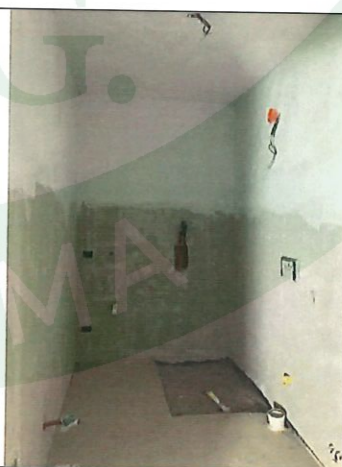
UNITA' IMMOBILIARE **12B** - Da completare posa di rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti, zoccolini e tinteggio finale. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 85%**



UNITA' IMMOBILIARE **13B** - Da completare posa pavimenti e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti fornitura/posa porte, zoccolini e tinteggio completo. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 70%**



UNITA' IMMOBILIARE **14B** - Da completare posa pavimenti e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti fornitura/posa porte, zoccolini e tinteggio completo. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 60%**



UNITA' IMMOBILIARE **15B** - Da completare posa pavimenti e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti fornitura/posa porte, zoccolini e tinteggio completo. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 60%**



UNITA' IMMOBILIARE **16B** - Da completare posa pavimenti e rivestimenti, impianti elettrici e termo-idrosanitari, regolazione serramenti fornitura/posa porte, zoccolini e tinteggio completo. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 70%**



UNITA' IMMOBILIARE **17B** - Da completare impiantitermo-idrosanitari, regolazione serramenti, tinteggio completo. **PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO 98%**



Le parti comuni presentano la necessità di trovare il completamento delle parti di impianto elettrico ai contatori delle singole unità e nel recupero di alcune parti in degrado specie in prossimità degli accessi pedonali retrostanti. Necessario il ripristino del tinteggio nelle parti ammalorate.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli paesaggistici, idrogeologici forestali, storico artistici, comportanti prelezioni dello Stato ex legge 42/2004, domande giudiziali, convenzioni, altri pesi o limitazioni.

Dall'esame dei titoli di provenienza e dei documenti agli atti, nonché dalla visione di quelli reperiti presso i pubblici uffici si evidenziano:

1. Trascrizione in data 8/03/2022 Reg. gen. n. 4885, Reg. part. n. 3520: Domanda Giudiziale a favore di , gravante su "Immobilabile 5" F. 29 mapp.178 sub.16, "Immobilabile 7" F. 29 mapp.178 sub.27, "Immobilabile 8" F. 29 mapp.178 sub.28, "Immobilabile 10" F. 29 mapp.178 sub.41, "Immobilabile 11" F. 29 mapp.178 sub.42, contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (vedi allegato)
2. Ingiunzione per la Demolizione ed il Ripristino dello Stato dei Luoghi emessa dal COMUNE DI PARMA- Servizio Controllo Abusi Edilizi del 27/03/2019 Prot. Gen. n.63246. (vedi allegato), relativa ad illegittimità urbanistica diffusa nella realizzazione delle opere edilizie che riguardano l'"Immobilabile 35" F. 29 mapp.194 oggetto della presente perizia. Irregolarità che dovranno essere conformate attraverso un articolato processo tecnico/amministrativo da intraprendere con gli Uffici Tecnici del Comune di Parma e più avanti descritto.

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURE A SPESE DELLA PROCEDURA (PREGIUDIZIEVOLI)

A seguito delle visure effettuate dallo scrivente presso le banche dati dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI PARMA – TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE (situazione aggiornata al 8/02/2023) risulta che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie, annotazioni e trascrizioni:

1. Domanda di annotazione in data 9/11/2010 Reg. gen. n. 23051, Reg. part. n. 3733: Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota di Ipoteca a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA S.P.A. con sede in Bologna per la somma totale di € 958.000,00 e per quota parte gravante su "Immobilabile 1" F. 29 mapp.180 sub.39, "Immobilabile 2" F. 29

- mapp.180 sub.43, "Immobile 3" F. 29 mapp.180 sub.44, "Immobile 4" F. 29 mapp.180 sub.45, contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
2. Domanda di annotazione in data 22/03/2011 Reg. gen. n. 5804, Reg. part. n. 860: Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota di Ipoteca a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA S.P.A. con sede in Bologna per la somma totale di € 253.020,00 e per quota parte gravante su "Immobile 1" F. 29 mapp.180 sub.39, "Immobile 2" F. 29 mapp.180 sub.43, "Immobile 3" F. 29 mapp.180 sub.44, "Immobile 4" F. 29 mapp.180 sub.45, contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 3. Domanda di annotazione in data 3/11/2011 Reg. gen. n. 21761, Reg. part. n. 3566: Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota di Ipoteca a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA S.P.A. con sede in Bologna per la somma totale di € 2.010.110,00 e per quota parte gravante su "Immobile 5" F. 29 mapp.178 sub.16, "Immobile 6" F. 29 mapp.178 sub.24, "Immobile 7" F. 29 mapp.178 sub.27, "Immobile 8" F. 29 mapp.178 sub.28, "Immobile 9" F. 29 mapp.178 sub.40, "Immobile 10" F. 29 mapp.178 sub.41, "Immobile 11" F. 29 mapp.178 sub.41, "Immobile 12" F. 29 mapp.178 sub.42 contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 4. Domanda di annotazione in data 19/03/2012 Reg. gen. n. 4968, Reg. part. n. 784: Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota di Ipoteca a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA S.P.A. con sede in Bologna per la somma totale di € 1.620.000,00 e per quota parte gravante su "Immobile 5" F. 29 mapp.178 sub.16, "Immobile 6" F. 29 mapp.178 sub.24, "Immobile 7" F. 29 mapp.178 sub.27, "Immobile 8" F. 29 mapp.178 sub.28, "Immobile 9" F. 29 mapp.178 sub.40, "Immobile 10" F. 29 mapp.178 sub.41, "Immobile 11" F. 29 mapp.178 sub.41, "Immobile 12" F. 29 mapp.178 sub.42 contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 5. Domanda di annotazione in data 3/02/2014 Reg. gen. n. 1751, Reg. part. n. 187: Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota di Ipoteca a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA S.P.A. con sede in Bologna per quota parte gravante su "Immobile 5" F. 29 mapp.178 sub.16, "Immobile 6" F. 29 mapp.178 sub.24, "Immobile 7" F. 29 mapp.178 sub.27, "Immobile 8" F. 29 mapp.178 sub.28, "Immobile 9" F. 29 mapp.178 sub.40, "Immobile 10" F. 29 mapp.178 sub.41, "Immobile 11" F. 29 mapp.178 sub.41, "Immobile 12" F. 29 mapp.178 sub.42 contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L.
 6. Iscrizione in data 21/03/2017 Reg. gen. n. 5286, Reg. part. n. 838: Ipoteca Volontaria a favore di VITTORIA ASSICURAZIONI S.P.A. con sede in Milano per la somma totale di € 300.000,00 e per quota parte gravante solo su "Immobile 5" F. 29 mapp.178 sub.16, contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 7. Iscrizione in data 6/02/2019 Reg. gen. n. 2264, Reg. part. n. 376: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo a favore di CONDOMINIO SAN LUCA con sede in Parma per la somma totale di € 38.000,00 contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 8. Iscrizione in data 18/07/2019 Reg. gen. n. 15491, Reg. part. n. 2489: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo a favore di i DONELLI MAURIZIO PARIDE per la somma totale di € 100.000,00 contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 9. Iscrizione in data 12/03/2020 Reg. gen. n. 4742, Reg. part. n. 684: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo a favore di BIANCHI ROBERTO per la somma totale di € 20.000,00 contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 10. Iscrizione in data 24/09/2020 Reg. gen. n. 159718, Reg. part. n. 2447: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo a favore di di CONDOMINIO SOFIA con sede in Parma per la somma totale di € 10.000,00 contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)
 11. Iscrizione in data 12/04/2021 Reg. gen. n. 7713, Reg. part. n. 1126: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo a favore di i MORINI TRADE S.R.L. con sede in Parma per la somma totale di € 7.000,00 e per quota parte gravante solo su "Immobile 5" F. 29 mapp.178 sub.16, contro SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. (*vedi allegato*)

Le informazioni sopra riportate sono tratte dai documenti allegati oggetto di ispezioni effettuate. Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione.

PROCEDURA DI VALUTAZIONE ANALITICA

Definito quello che ad oggi è lo stato e la consistenza degli immobili oggetto di valutazione, si può procedere ad una valutazione delle unità residenziali risultante dalla media tra i valori OMI e i valori di mercato oggi espressi nella zona per immobili simili, con grado di vetusta equivalente e legittimati per la compravendita.

Valore OMI 1.500,00 €/mq

Il Valore di Mercato è desunto da esempi comparabili reperiti su indagine su siti web dedicati.

Comparabile A: prezzo di offerta (*asking price*) desunto dal sito web www.idealista.it, relativo ad appartamento in vendita, località Vicomero della superficie di circa 98 mq., 4 locali, 2° piano senza ascensore, soggiorno con angolo cottura e affaccio sul balcone loggiato, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio; prezzo richiesto 160.000,00 €. (€/mq 1.684,00).

Comparabile B: prezzo di offerta (*asking price*) desunto dal sito web www.idealista.it, relativo ad appartamento Cervara (Baganzola) in palazzina in mattoni faccia a vista del 2005, in ottimo stato, appartamento senza ascensore termoautonomo, composto da: ingresso, soggiorno, cucina con balcone, bagno con loggia, 3 camere, studio, bagno e ripostiglio. Mq 155, prezzo richiesto 225.000,00 € (€/mq 1.645,16).

Comparabile C: prezzo di offerta (*asking price*) desunto dal sito web www.idealista.it, relativo ad appartamento a Viarolo in palazzina di recente costruzione posto al 1° piano con ascensore e composto da ampio soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, ampia cameretta, bagno con doccia, grande balcone. Mq 90, prezzo richiesto 159.000,00 € (€/mq 1.766,00).

Valore di Mercato medio $(1.684,00 + 1.645,16 + 1.766,00)/3 = 1.698,38$ €/mq al quale detrarre il 6,5% in quanto trattasi di prezzi richiesti e non di prezzo relativo a transazione già conclusa.

Valore Medio di Mercato unità residenziali arrotondato = 1.575,00 €/mq

Per le autorimesse e i posti auto scoperti, stimati secondo il metodo comparativo sopra specificato, si giunge ai seguenti valori

Valore Medio autorimessa singola = 11.000,00 cad

Valore Medio autorimessa doppia in linea = 16.000,00 cad

Valore medio posto auto scoperto = 5.000,00 cad

Questi valori trovano conferma anche nella proposta di acquisto di immobile (doc. in atti) che il promettente acquirente sottoscrisse, e contestualmente accettata, nel novembre 2020 con Sofia Costruzioni srl, per gli immobili di Via Manzi **particella 178 sub 16** la residenza, **sub 27 e 28** le autorimesse, **sub. 41 e 42** i posti auto scoperti per un importo complessivo forfettario di 135.000,00 euro che possiamo sintetizzare nella seguente tabella e che oggi essendo occupati dovranno prevedere comunque una riduzione del valore del 15%.

U.I.	PART./SUB.	USO	SUP. COMM.	VALORE €/MQ	VALORE U.I.
5	178/16	RESIDENZA	72,99	1 400,00	102 186,00
7	178/27	autorimessa	14,00		10 000,00
8	178/28	autorimessa	14,00		10 000,00
10	178/41	posto auto	12,00		5 000,00
11	178/42	posto auto	12,00		5 000,00
VALORE COMPLESSIVO					135 835,50

Per quanto attiene l'immobile di **particella 194** sono necessarie considerazioni complementari e aggiuntive che fanno riferimento al grado di completezza delle opere in essere e alla estesa difformità dell'edificio rilevata rispetto ai titoli autorizzativi efficaci, che ad oggi non ne consente la compravendita.

In primis vanno definiti gli importi necessari che occorrono per il completamento delle singole unità immobiliari; importo da detrarre al valore "a nuovo" che si individua dal prodotto della superficie commerciale dell'unità immobiliare per il valore di 1.575,00 €/mq come sopra determinato.

Il sottoscritto perito estimatore, sulla base della verifica della consistenza attuale delle opere eseguite e riportate nelle schede da pagina 8 a 15 della presente relazione, ha determinato gli importi da detrarre per ogni singola unità come riportati nella voce di colonna "DETRAZIONE A FINIRE" nella tabella di riepilogo finale.

Le difformità eseguite e rilevate, accertato che non possano essere oggetto di ripristino senza arrecare "*...pregiudizio strutturale e funzionale ... alle parti residue dell'immobile.*" vanno inquadrate in due ambiti distinti.

Le opere eseguite in difformità relative alle diverse distribuzioni funzionali interne agli alloggi, alle modifiche dei fronti e delle finestrate, che in tal modo riguardano l'intero stabile e investono la categoria della Ristrutturazione Edilizia, possono essere sanate attraverso la procedura della SCIA in Sanatoria.

Le opere che invece hanno prodotto un consistente aumento di SLU ottenuto dalla variazione, non autorizzata, di locali sottotetto e altri accessori in locali abitabili, ai sensi - e verificazione i presupposti - dell'art. 15 della LR 23/2004 devono affrontare la procedura della "*...sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere...*"

PROCEDURA IN SANATORIA

Il perito estimatore attraverso il procedimento tabellare del Comune di Parma, da utilizzare in questi casi, ha quindi proceduto al calcolo dell'importo di sanatoria che comprende la corresponsione di ulteriore parte di Oneri di urbanizzazione U1 e U2 nonché l'incremento del Costo di Costruzione, giungendo a definire una oblazione per la procedura della Scia in Sanatoria pari a **54.415,69 €** come riportato nello schema sotto.

U1 = € 5 355,00	Oneri U1	SELEZIONARE LA TIPOLOGIA DI SANATORIA	
U2 = € 6 930,00	Oneri U2	<input type="text" value="Lettera a)"/>	art. 17 comma 3 LR. 23/2004
D = € -	Contributo D		
S = € -	Contributo S		
QCC = € 15 922,85	Quota sul Costo di Costruzione		
CS = € -	Contributo Straordinario		
TOTALE (CdC) = € 28 207,85	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (CdC)		
Lett a) Moltiplicare x 1 solo in caso di esonero dal CdC (art. 32 L.R. 15/2013)			
a) OBLAZIONE Lett. a) = CdC x	= € 28 207,85 x	2	= 56 415,69 €
b) OBLAZIONE Lett. b) = CdC x	= € 28 207,85 x	1	= - €
c) OBLAZIONE Lett. c) = fz. Comput	Computo Metrico	-	= € -
MPP = MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI	€ -		
MSP = MONETIZZAZIONE STANDARD PUBBLICI	€ -		
MVS = MONETIZZAZIONE VERDE E ALTRI STANDARD	€ -		
Mtot = TOTALE MONETIZZAZIONE DOTAZIONI	€ -		
TOTALE DOVUTO (OBLAZIONE + MONETIZZAZIONE + CITTA' PUBBLI =		56 415,69 €	

(CS) CONTRIBUTO STRAORDINARIO = inserire valore (se dovuto)
 Il Contributo Straordinario (CS), se dovuto nei casi previsti di cui all'art. 4 DAL 186/2018, deve essere quantificato e relazionato a parte.

(CP) CONTRIBUTO CITTA' PUBBLICA = inserire valore (se dovuto)
 Il Contributo Città Pubblica (CP), se dovuto nei casi previsti di cui agli artt. 1.2.9 e 1.2.4 del RUE, deve essere quantificato e relazionato a parte.

Contributo Straordinario (CS), se dovuto nei casi previsti di cui all'art. 4 DAL 186/2018, oppure il Contributo Città Pubblica (CP), se dovuto nei casi previsti di cui agli artt. 1.2.9 e 1.2.4 del RUE devono essere quantificati e relazionati a parte.

PROCEDURA SANZIONATORIA

Questa procedura giunge a determinare l'incremento di valore delle parti oggetto di trasformazione che, nel caso in esame, da sottotetti e accessori non abitabili sono stati resi locali con piene caratteristiche di abitabilità.

Le superfici oggetto della trasformazione sono pari a **71,80 mq** per la palazzina A e parimenti **71,80 mq** per la palazzina B.

I complessivi **143,60 mq** del fabbricato rappresenta il dato dimensionale al quale applicare la sanzione.

Il valore dei sottotetti e dei locali accessori non abitabili sono considerati pari al 50% dei locali abitabili. Bisogna necessariamente considerare che nel caso in esame l'immobile risulta non ancora completato e quindi il riferimento iniziale di 1.575,00 €/mq andrà parametrato alle condizioni attuali, valutazione per altro già prodotta con la "DETRAZIONE A FINIRE" applicata, che ci porta a definire un valore medio dello stato attuale pari a 1.350,00 €/mq.

Considerato inoltre che i valori OMI della zona esprimono importi da 1.000 €/mq a 1.500 €/mq, il perito con analoga modalità adottata inizialmente, procede a determinare il valore da porre a sanzione dalla media dei valori OMI e il valore di un immobile ancora da completare.

Valore OMI 1.000 - 1.500,00 €/mq Valore medio OMI 1.300,00 €/mq
 Valore Medio superfici residenziali incomplete = 1.350,00 €/mq

Valore Medio superfici residenziali = 1.325,00 €/mq

Valore Medio superfici sottotetto e accessori = 662,50 €/mq

L'incremento di valore che le superfici ricavano al cambio d'uso realizzato è quindi pari all'altro 50%, perciò pari a **662,50 €/mq**

L'importo di sanzione risulta quindi essere 143,60 mq x 662,50 €/mq x 2 = **190.270,00 €**.

Complessivamente l'importo di ripristino delle opere non legittimate è dato dalla somma della Sanatoria e dalla Sanzione, ovvero **54.415,69 € + 190.270,00 € = 244.685,69 €**

Il sottoscritto Perito Estimatore ritiene tuttavia doveroso porre in evidenza che tali importi possono subire modifiche e variazioni con il variare delle tariffe di riferimento utilizzate per il calcolo, che periodicamente vengono aggiornate e pubblicate dagli enti pubblici.

SPESE TECNICHE. (Valutazione media)

L'avvio dell'iter per le pratiche di sanatoria e sanzione e il raggiungimento della legittimazione complessiva dell'intervento deve prevedere le seguenti prestazioni professionali e i rispettivi costi che comprendono contributi previdenziali e IVA e che rimangono a carico dell'acquirente e quindi comportano una ulteriore riduzione del valore attuale:

• compilazione progetto definitivo e deposito pratiche edilizie	€ 6.375,00
• deposito progetto di adeguamento delle strutture*	€ 3.750,00
• deposito progetto di adeguamento degli impianti (ex L.10) *	€ 2.625,00
• certificazioni collaudo strutturale	€ 4.450,00
• certificazioni collaudo ascensori	€ 2.000,00
• certificazioni impianti parti comuni e singole unità	€ 0,00
• deposito SCEA (ex abitabilità)	€ 2.500,00
SPESE TECNICHE COMPLESSIVE	€ 21.700,00

relativamente alle voci (*) va considerato che l'esecuzione delle strutture variate e l'installazione degli impianti come da esito finale sono state eseguite sotto indicazione delle variazioni richieste all'ing. Cobianchi (incaricato da Sofia Costruzioni srl per il progetto strutturale che per quello degli impianti) che dichiara di averle apportate così anche per quanto riguarda il tema impiantistico. Pertanto i progetti di cui sopra devono ora semplicemente essere depositati nella pratica edilizia principale; considerando che essendo in sanatoria dirotterà il semplice deposito del progetto strutture in una Autorizzazione Sismica rilasciabile dal Comune di Parma.

ESITO DELLA VALUTAZIONE ANALITICA

Le procedure e considerazioni tratte nella presente perizia di stima vengono riepilogate nella tabella conclusiva che segue e che riporta i valori di stima utili per la vendita di ogni Unità Immobiliare.

U.I. COD.	PART./SUBE	S.U.			SUP. COM/M	VALORE €/MQ	VALORE U.I.	DETRAZIONE OCCUPATO 15%			VALORE VENDITA
		1,00	0,15	0,30							
5/*	178/16	67,22		5,75	72,99	1575,00	114 959,25	17 243,89			97 715,36
7/*	178/27				14,00		11 000,00	1 650,00			9 350,00
8/*	178/28				14,00		11 000,00	1 650,00			9 350,00
10/*	178/41				12,00		5 000,00	750,00			4 250,00
11/*	178/42				12,00		5 000,00	750,00			4 250,00
							146 959,25	22 043,89			124 915,36
6/*	178/24				14,00		11 000,00				11 000,00
9/*	178/40				12		5 000,00				5 000,00
12/*	178/43				12		5 000,00				5 000,00
							21 000,00				21 000,00
1/*	180/38				12		5 000,00				5 000,00
2/*	180/43				12		5 000,00				5 000,00
3/*	180/44				12		5 000,00				5 000,00
4/*	180/45				12		5 000,00				5 000,00
							20 000,00				20 000,00

U.I. COD.	PART./SUB.	S.U. 1,00	SUP. ACCESS.		SUP. COMM	MILL. MI	VALORE €/MQ	VALORE U.I	DETRAZIONE A FINIRE	DETRAZIONE SANZIONI	DETRAZIONE SPESE TECN.	VALORE VENDITA
			0,15	0,30								
35/1A	194/_	36,71		4,95	41,66	37,28	1.575,00	65.614,50	8.500,00	9.122,37	809,02	47.183,11
35/2A	194/_	38,21	8,95	5,25	52,42	46,91	1.575,00	82.561,50	10.000,00	11.478,50	1.017,97	60.065,02
35/3A	194/_	73,31	15,93	19,79	110,03	98,47	1.575,00	173.297,25	16.000,00	24.093,47	2.136,73	131.067,05
35/4A	194/_	59,74		5,55	66,29	59,32	1.575,00	104.406,75	15.000,00	14.515,64	1.287,32	73.603,78
35/5A	194/_	41,10		1,42	42,52	38,05	1.575,00	66.969,00	16.000,00	9.310,68	825,72	40.832,60
35/6A	194/_	59,74		5,55	66,29	59,32	1.575,00	104.406,75	9.000,00	14.515,64	1.287,32	79.603,78
35/7A	194/_	60,54		5,75	66,29	59,32	1.575,00	104.406,75	15.000,00	14.515,64	1.287,32	73.603,78
35/8A	194/_	106,05		7,17	113,22	101,32	1.575,00	178.321,50	4.000,00	24.791,99	2.198,68	147.330,83
35/9B	194/_	36,71		4,95	41,66	37,28	1.575,00	65.614,50	8.500,00	9.122,37	809,02	47.183,11
35/10B	194/_	36,04		2,27	38,31	34,28	1.575,00	60.338,25	13.000,00	8.388,81	743,96	38.205,48
35/11B	194/_	36,76	15,93	17,57	71,26	63,77	1.575,00	112.234,50	3.500,00	15.603,93	1.383,84	91.746,73
35/12B	194/_	38,21	8,95	5,25	52,42	46,91	1.575,00	82.561,50	4.000,00	11.478,50	1.017,97	66.065,02
35/13B	194/_	59,74		5,55	66,29	59,32	1.575,00	104.406,75	15.000,00	14.515,64	1.287,32	73.603,78
35/14B	194/_	41,10		1,42	42,52	38,05	1.575,00	66.969,00	14.000,00	9.310,68	825,72	42.832,60
35/15B	194/_	59,74		5,55	66,29	59,32	1.575,00	104.406,75	16.500,00	14.515,64	1.287,32	72.103,78
35/16B	194/_	60,54		5,75	66,29	59,32	1.575,00	104.406,75	15.000,00	14.515,64	1.287,32	73.603,78
35/17B	194/_	106,5		7,17	113,67	101,72	1.575,00	179.030,25	4.000,00	24.890,53	2.207,42	147.932,30
		950,74	51,75	114,93	1117,43	1.000,00		1.759.952,25	187.000,00	244.685,69	21.700,00	1.306.566,56
35/G1	194/_				20,000	66,67		11.000,000	3.500,00			7.500,000
35/G2	194/_				20,000	66,67		24000,00*	8.000,00			16.000,000
35/G3	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G4	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G5	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G6	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G7	194/_				30,000	100,00		16.000,000				16.000,000
35/G8	194/_				30,000	100,00		16.000,000				16.000,000
35/G9	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G10	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G11	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G12	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G13	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
35/G14	194/_				20,000	66,67		11.000,000				11.000,000
					300,000	1.000,00		153.000,000	11.500,00			141.500,00
IMPORTI COMPLESSIVI						1.000,00		2.100.911,50	198.500,00	244.685,69	21.700,00	1.613.981,923

Stima che ha sviluppato il processo di calcolo a partire dal valore dell'immobile finito dal quale detrarre, via via che ne sussistono le condizioni, le somme per il completamento delle opere, per il reperimento degli importi utili alla sanatoria urbanistica e alla sanzione amministrativa, nonché quelle per le spese tecniche necessarie al fine di addivenire alla legittimazione dell'immobile.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Le diverse complessità di inquadramento degli immobili oggetto della presente perizia, in riferimento alla loro completa definizione delle parti che li costituiscono e degli atti che li rappresentano, portano il sottoscritto perito, come segue, a determinare la più opportuna definizione dei lotti oggetto di vendita giudiziaria.

Al fine di favorire le vendite di quegli immobili di perizia che si identificano autonomi, conclusi, liberi o facilmente liberabili, il perito individua i **LOTTI** da **1 a 9**.

Il **LOTTO 10** individua 3 unità immobiliari che furono oggetto di una promessa di compravendita (vedi allegato) tra **SOFIA COSTRUZIONI SRL** e i Sig.ri
oggi attualmente occupate dagli stessi promittenti acquirenti.

Il **LOTTO 11** accorpa in unico oggetto di vendita l'intero immobile della Part. 194, allo stato di fatto, in quanto gli oneri di legittimazione dell'immobile e le articolate, conseguenti e necessarie opere edili da completare - che riguardano entrambe le palazzine A e B e di queste sia le parti relative alle singole unità immobiliari che quelle delle parti comuni - è utile ed efficace che siano condotte con un soggetto che tuttavia operi complessivamente sull'intero stabile portandolo allo stato di conformità e collaudo richiesto.

La vendita frazionata, oltre che altamente improbabile negli esiti a causa delle onerose illegittimità, che resterebbe a carico dei diversi acquirenti, assai difficilmente porterebbe, per gli stessi motivi, ad esaurire le vendite.

Ipotizzare, in alternativa, che Istituto Vendite Giudiziarie provveda a legittimare l'immobile e successivamente venderlo in asta, pone l'impegno di disporre di un capitale sufficiente, per il pagamento delle sanzioni e sanatorie (€ 244.685,69) oltre alle spese tecniche che non è ricavabile nemmeno dalla vendita di tutti gli altri Lotti e con tempi di attuazione non prevedibili. Aspetto dirimente della presente ipotesi è che la sanzione è una e unica per l'intero immobile e ad ogni singolo acquirente non può essere addebitata con esattezza la quota di competenza, che per il vero, in questa perizia è stata valutata ma al mero scopo di determinare il più corretto valore di vendita.

I Lotti sulla base delle singole valutazioni espresse a pag. 21 sono così riassunti:

LOTTO 1	Imm. 1	F. 29	Part. 180	Sub 39	C6	posto auto	5.000,00
LOTTO 2	Imm. 2	F. 29	Part. 180	Sub 43	C6	posto auto	5.000,00
LOTTO 3	Imm. 3	F. 29	Part. 180	Sub 44	C6	posto auto	5.000,00
LOTTO 4	Imm. 4	F. 29	Part. 180	Sub 45	C6	posto auto	5.000,00
LOTTO 5	Imm. 6	F. 29	Part. 178	Sub 24	C6	autorimessa	11.000,00
LOTTO 6	Imm. 9	F. 29	Part. 178	Sub 40	C6	posto auto	5.000,00
LOTTO 7	Imm. 10	F. 29	Part. 178	Sub 41	C6	posto auto	4.250,00
LOTTO 8	Imm. 11	F. 29	Part. 178	Sub 42	C6	posto auto	4.250,00
LOTTO 9	Imm. 12	F. 29	Part. 178	Sub 43	C6	posto auto	5.000,00
LOTTO 10	Imm. 5	F. 29	Part. 178	Sub 16	A3	abitazione	116.415,36
	Imm. 7	F. 29	Part. 178	Sub 27	C6	autorimessa	
	Imm. 8	F. 29	Part. 178	Sub 28	C6	autorimessa	
LOTTO 11	Imm. 35	F. 29	Part. 194	Sub	F6	attesa defin.	1.448.066,56

RESPONSABILITA' DEGLI ILLECITI EDILIZI

OMISSIS...

ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

Lo scrivente ritiene che con tutto quanto argomentato in precedenza nella presente relazione di stima, non vi siano altre informazioni di rilievo da aggiungere.

Parma, 18 febbraio 2023

L'Esperto Stimatore

arch. Daniele Pezzali



Allegati:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Estratto di mappa catastale;
- ✓ Ispezione ipotecaria;
- ✓ Ingiunzione Comune di Parma di demolizione e ripristino prot. gen 63246 del 27/03/2019;
- ✓ Comunicazione ing. Cobianchi;
- ✓ Preliminare di compravendita;